

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1451400
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מקור חיים 47 דיור ויזמות בוטיק בע"מ
עורך התכנית :	מולכו יואב
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	06/07/25
כתובת	מקור חיים, מקור חיים רחוב מקור חיים 47, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	20	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בהחלטת הוועדה מתאריך 10.09.25 עלתה דרישה לסקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. לאחר בדיקה מול מח' איכות הסביבה מכיוון שהתכנית המאושרת קיבלה תוקף לפני פרסום מפת הדרישה לבדיקות קרקע והתקבל היתר בנייה שלא ניתנה בו התייחסות לנושא, לא ניתן לדרוש סקר היסטורי לתכנית בנדון, תוספת שאינה נוגעת בקרקע. על כן, הדרישות הנ"ל יוסרו. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.09.25 ומתאריך 04.08.25 ימשיכו לחול.
10/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : נדרש סקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 14 באופן שקומה אחת נוספת תהיה מכוח סעיף 16 וקומה נוספת תהיה מכוח סעיף קטן 14 והדירות לשכירות יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק – לתקופה של 20 שנה – סעיפים מתאימים יכנסו לתקנון ושטחי הבניה המוצעים יקבעו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול. על מנת לעשות שימוש בקרקע עירונית יש צורך באישור אגף הנכסים ובהסכם רשות שימוש תנאי זה אינו מוגבל לתוכניות חדשות אלא גם לתוכניות שאושרו בעבר. הסכם זה מוגבל בזמן ודורש אישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ולבסוף אישור שר הפנים. יש להוסיף לתנאים בתהליך : תנאי למתן היתר בניה אישור אגף הנכסים. יש לעדכן את הוראות התוכנית לכך שלא תחליף את תוכנית 574251 אלא רק תשנה את אשר מצויין בה והוראות 574251 ימשיכו לכול. מכיוון שהיא מבטלת הוראות הפקעה של שטח ציבורי שלא הושלם. תנאי להוצאת היתר בניה – רישום תצ"ר. חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את סעיף 1.4.1.2 לעניין משך השכירות ל 15 שנה . קומה אחת ושלוש יחידות דיור ייקבעו להשכרה לא ישונו הוראות השימור של התכנית המאושרת .	04/08/2025

יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית בצורה מפורטת ולא בצורה כללית כפי שרשום . לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל 8 קומות מאושרות בתכנית 101-057425.
קומה אחת עבור דירות להשכרה לטווח ארוך
וקומה אחת של דירות רגילות

מצב קיים:

שטח התכנית ריק מבינוי, המבנה לשימור שהיה במגרש וסומן לשימור על פי התכנית המאושרת נהרס ולא קיים.
התקבל אישור לפירוק והרכבה בשלב הרישוי.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 574251 שאושרה בשנת 2019 - התכנית קבעה הקמת בניין של 8 קומות בצורת ריש סביב בניין לשימור הכולל קומה וגג רעפים.
התכנית קבעה 8 קומות ולא 6 בהתאם למדיניות כדי לאפשר את צמצום תכסית הבניין ולשמר את הבניין הקיים.
התכנית קבעה שימוש למסחר במבנה לשימור
1740 מ"ר עיקרי ו 400 מ"ר שרות.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 13/03/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/05/2026 .

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : גדי לובין, צרת 4.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי עמידה בתנאי שימור –

המתנגד טוען כי התכנית המאושרת הקיימת בחלקה אושרה ככל הנראה כפיצוי ליזם על שימור המבנה ההיסטורי במגרש, אך הבניין לשימור נהרס במהלך הבנייה ולכן אין את ערך השימור בתכנית ואין כל הצדקה תכנונית להעניק ליזם שתי קומות נוספות.

2. קו בנין קטן –

המרחק המתוכנן בין המבנה המוצע למבנה של המתנגד הינו קטן ועומד על 3 מטרים בלבד תוספת של שתי קומות תייצר חסימה מוחלטת של אור שמש אויר ופרטיות.

3. שינוי מהותי מהסתמכות בעת הרכישה –

המתנגד רכש את הנכס לפני 8 שנים וסמך על כך שהתכנון שיוצע יהיה תואם את אופי השכונה, והגדלת המבנה ל- 10 קומות מהווה חריגה מהציפיות של תושבי הרחוב ופגיעה ישירה בערך הנכס של המתנגד.

4. עומס על התשתיות -

רחוב מקור חיים ורחוב צרת סובלים כבר כיום מעומסי תנועה ומצוקת חנייה קשה, תוספת של שתי קומות תגביר את העומס על התשתיות הקיימות.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי אין הצדקה תכנונית לתכנית המאושרת הקיימת בחלקה מכיוון שהיא התבססה על הערך השימורי הקיים, אך מבנה השימור נהרס ולכן אין סיבה להתבסס על טענה זו: התכנית המאושרת החלה על החלקה תכנית מס 574251, מאפשרת בנייה של 8 קומות בכפוף לשימור המבנה. בהיתר מס' 2021/0481.0 שהופק ב- 23/04/2025 הוחלט כי המבנה לשימור אשר בתחום התכנית יישמר באופן של פירוק והרכבה מחדש בכפוף לחו"ד הנדסית. תוך

שמירה על מיקומו הקיים ובתחום קווי הבניין.

ההגיון של התכנית המאושרת הייתה לשמר את הבניין ולא לבנות מעליו ולכן לאחר החזרת המבנה עדיין לא ייבנה מעליו הבניין החדש.

2. התכנית החדשה מציעה תוספת של שתי קומות מעל הבניין המאושר וזאת עבור דירות להשכרה וזאת לאור הרצון לעודד דירות להשכרה בעיר, יחד עם זאת התכנית שהופקדה כוללת קומה אחת להשכרה וקומה אחת רגילה, יש לשנות זאת ולקבוע כי שתי קומות ישמשו להשכרה לתקופה של 20 שנה בהתאם לתוספת השישית ולא רק אחת ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

3. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קו הבניין המוצע בתכנית שבנידון, קטן ועומד על 3 מטרים:** התכנית הנדונה מציעה תוספת של שתי קומות מעל קונטור המבנה המאושר בתכנית 101-0574251, ללא כל שינוי בקווי הבניין. קו בניין צידי של 3 מ' מגבול המגרש מקובל תכנונית.

4. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי תוספת שתי קומות תביא לחסימת אור, שמש אויר ופרטיות למבנה המתנגד וכי התכנית תיפגע ישירות בערך הנכס של המתנגד:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה ראויים כאמור לעיל. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

5. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית תעמיס על התשתיות הקיימות ותגרום לעומסי תנועה ומצוקת חנייה:** הנושא התנועתי ייבחן במסגרת הליך הרישוי וינתנו פתרונות בהתאם לצורך ובתיאום מול אגף תושייה. אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית על התנועה בשכונה.

6. **לדחות את ייתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1374503
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ד. אייזנבך יזום וניהול פרויקטים בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.03.2025
כתובת	מבוא הדודאים 5, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	32	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/04/2026	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה
07/05/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: אין התייחסות לשימוש שטחי המשרדים המוצעים בקומת המרתף בהוראות התכנית. יש להשלים ולעדכן בהתאם. יש לעדכן טבלה 5 בהתאם. ייקבע סעיף בהוראות כי השימוש בשטחי המקלטים כמשרדים יותנה בעמידת החללים בתקנות לעניין גובה קומה ואוורור לשימוש זה, ובמידה ואין היתכנות לעמידה בהנחיות חללים אלה ייקבעו כשטח כמחסנים משותפים לכלל הדיירים. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית עבור יח"ד מס' 31 ככל ותקודם. ייקבע בהוראות התכנית כי מרפסת זיזית מקסימלית תהיה 1.5 מטרים. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל

השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה. יש לסמן בנספח הבינוי כנדרש תוספות בינוי מוצעות בלבד.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' מבוא הדודאים 5, גילה, בגוש 28047 חלקה 32. התכנית החלה בשטח המגרש: <u>4150</u>- תנאים למתן היתר בניה להרחבות בגילה א', שנת 1993 <u>1905</u>- תכנית מתאר לשכונת גלה, 1984 היתרים: <u>2020/0050.00</u> תמ"א 38 תוספות- הופק היתר בשנת 2022 לבניין קיים בן 5 קומות ו-19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות ו-11 יח"ד, סה"כ 30 יח"ד. תאור מצב קיים: מבנה מגורים בהליך ביצוע להיתר לתכנית תמ"א 38 תוספות מאושרת. היתר התקבל בשנת 2022 עבור תוספת 2.5 קומות ו-11 יח"ד. סה"כ ע"פ היתר מאושר 30 יח"ד. התכנית מציעה: תוספת קומה, מרפסות ויח"ד (קביעת סך היח"ד ל-31 במקום 30) עבור מבנה מגורים בהליך ביצוע תוספות במסגרת תמ"א 38 שאושרה בשנת 2022 כדלהלן: התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 31/03/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יצחק פוזן, דייר בבניין

עיקרי ההתנגדויות:

1. בניין משותף – מדובר בנכס משותף לכלל דיירי הבניין, ואין לאף אחד מבעלי הדירות זכות לבנות שם ברכוש המשותף בשם פרטי.
2. קיים חרג שנקבע בחוזה המימון לסיום הפרויקט, ואם מוסיפים זכויות בנייה לפרויקט הקיים – הזכויות כבר "פקעו".
3. הבנייה המבוקשת תהפוך מחסנים לדירות ובכך תבטל לחלוטין את המחסנים.
4. הבנייה תהפוך שטח שימש למקלט למשרדים, ובעוד שיהיו משרדים בבניין, לא ניתן לקבל אישור מהג"א לגעת במקלט.

התנגדות מספר 2 :

בעלי הדירות בבניין
בשם עו"ד איריס לוי

עיקרי ההתנגדויות:

5. פגיעה בזכויות הדיירים – הדיירים לא נדונו ולא הביעו הסכמה לתוכנית; אין מנגנון לחלוקת הזכויות ביניהם.
6. העדר הסכמה – המתנגדים אינם מסכימים ואינם מוכנים למסירת חלקם.
7. מגורים בבניין – ישנם דיירים שממשיכים להתגורר בבניין ולא ניתן לשבש את חייהם.
8. גובה הבניין – התוכנית מבקשת להוסיף קומות (עד 3 קומות נוספות) מעל הגובה הקיים, תוך הוספת 19 יחידות דיור ובסך הכל 30 יחידות.
9. שינוי ייעוד – הבניין כיום מאפשר מגורים ויש שינוי ייעוד שאינו תואם את הצרכים ואת האוכלוסייה הקיימת.
10. היעדר שקיפות – המתנגדים אינם יודעים היכן יבנו יחידות הדיור ואיך יחולקו הזכויות.
11. פגיעה כספית – הפסד כספי לדיירים הקיימים ונזק מהתמשכות הבנייה.
12. בעיות טכניות ותכנוניות – חיזוק מבנה, פגיעה בחזות, והיעדר תיאום עם הרמוניקה האורבנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין תוספת בניה ברכוש המשותף:

ע"פ חוק התכנון והבניה ניתן לקדם תוספות בניה ברכוש המשותף ככל והוצגו הסכמות שכנים (בעלי דירות בבניין) מספקות ע"פ חוק. ככל והמתנגדים טוענים כי הסכמות השכנים שהוצגו אינן תקינות הנושא ייבדק ע"י היועמ"ש לוועדה.

2. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היטל השבחה והחזרה בין היזם לדיירים:

3. הטענה אינה תכנונית, ענייני היטלי השבחה וחזרה בין יזם לדיירים אינם נדונים במסגרת הוועדה.

לקבל את ההתנגדות לטענה כי היח"ד המוצע יבוא ע"ח מחסני הדירות:

מבחינת הבינוי המוצע נמצא כי פרט ל-2 חללים שיועדו למחסן משותף לא מוצעים מחסנים לדירות – לא תקין. יש לעדכן את הבינוי המוצע ולייעד את המקלטים הקיימים למחסנים ולא משרדים כפי שהתכנית מציעה, לא ברורה ההצעה למשרדים בקומת המרתף ועבור מי הם מבוקשים

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין אישור הג"א לשינוי ייעוד המקלט למשרדים:

הנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה, מקובל בתכניות רבות המציעות ממדים לכל הדירות לבטל את המקלט הקיים שאין בו יותר צורך וככול והדיירים מעוניינים בכך לשנות אותו לשימוש אחר של שטחי שרות.

5. לקבל חלקית לטענה בעניין הזכויות של בעלי הדירות:

הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הסכמת בעלי הדירות:

הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה.

7. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנם דיירים שממשכים להתגורר בבניין:

הטענה אינה תכנונית.

8. לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין גובה הבניין ותוספת קומות:

כפי שנכתב בהמלצת מהנדס העיר לדיון בהפקדה, היות והתכנית שאושרה במסגרת תמ"א 38 אשר הציעה תוספת של שתיים וחצי קומות, מיצתה את התוספות במגרש ולא הציעה הפרשות ציבוריות ו/או תרומה למרחב כגון תוספת שטחי ציבור וללא פתרון חניה תת"ק, ולכן תוספת הקומה חדשה תבוטל, תותר השלמת קומה חלקית בלבד ללא בניית קומה חדשה מעליה.

9. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין שינוי ייעוד הקרקע:

שינוי הייעוד המוצע בתכנית הוא טכני בגלל הגדרות המבאת התואמות את זכויות הבנייה.

10. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היעדר השקיפות:

כלל מסמכי התכנית זמינים לצפייה לכלל הציבור באתר "תכנון זמין".

11. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה כספית:

הטענה אינה תכנונית. יחד עם זאת, ככל ומתנגד רואה עצמו נפגע מאישור התכנית, ביכולתו למצות את טענותיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

12. לדחות את ההתנגדות לטענה בעיות טכניות ותכנוניות:

הנושא ייבחן בשלב היתר הבנייה.

13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1297423
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קופליק מרים
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מלאכי 4 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	3	כן
30826	33	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: תוספת ארקדה: מוצעת בניית מרפסת מוגבהת רחבה ע"ג עמודים תמירים בחזית שהוגדרה בתיק התיעוד כבעלת הערכיות הרבה ביותר (חזית מזרחית לרח' מיכה). הבינוי המוצע בחזית זו פוגע בערכים האדריכליים וההיסטוריים של חזית זו ומציעה באופן שאינו מקובל מרפסת על עמודים. יש לבטל את העמודים ולצמצם את המרפסות בהתאם לבחינה הנדסית בתיאום עם מחלקת התכנון. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

גג רעפים חדש : הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

תשריט : יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

נספח הבינוי : יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור.

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור התוכנית והרקע להגשתה:

התוכנית מוגשת ברחוב מלאכי, 4 גוש 30826 חלקה, 3 שכונת כרם אברהם ירושלים. בחלקה היה קיים בית בן קומה אחת ממפלס רחוב מלאכי ובן 2 קומות ממפלס רחוב מיכה. בשנת 2014 אושרה תכנית מס' 5995 אשר קבעה תוספת בניה ע"ג המבנה הקיים של 3 קומות וקומה נוספת בחלל גג רעפים, שימוש בקומות התחתונות למסחר ו 14 יח"ד למגורים. בשנת 2021 הופק היתר בניה מס' 18/30 בהתאם לתמ"א, 38 בבקשה להיתר זו הותרה הגבהת גובה חלל גג רעפים לקומה מלאה והותרה תוספת של עוד 2 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד. תכנית זו מציעה הרחבת יח"ד בקומה ד' ע"י שימוש בחלל גג הרעפים והגבהתו, הגדלת מרפסות זיז קיימות בחזית לרחוב מלאכי ובחזית לרחוב מיכה, ותוספת מרפסות זיז חדשות מעל דרך בחזית לרחוב חגי.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/02/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 21/04/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : אהרון ונחמה פלדמן מרחוב מלאכי 6

התנגדות מספר 2: זאב שמעון ליבטנשטין

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים מתגוררים ברחוב מלאכי 6 מצפון לבניין מעבר לרחוב חגי.
2. התכנית מציעה תוספת של מרפסות זיזיות לכיוון המתנגדים .
3. התכנון מייצר פגיעה תכנונית בלתי מידתית, המתבטאת בהזיק ראייה , פגיעה בפרטיות וירידה באיכות החיים וזאת בשל קרבה חריגה בין המרפסות לבין דירתי.

4. פגיעה זו אינה עומדת בעקרונות הסבירות והמידתיות ולפיכך יש לדחות רכיב זה בתכנית.
5. ככול שתאושר התכנית אבקש לקבוע כי לא תוגבל זכות של דיירי רחוב מלאכי 6 לקדם בעתיד תכנון דומה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות לפי הפירוט הבא:

1. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין שהתכנית מציעה תוספת של מרפסות זיזיות לכיוון המתנגדים .
התכנון מייצר פגיעה תכנונית בלתי מידתית, המתבטאת בהזיק ראייה , פגיעה בפרטיות וירידה באיכות החיים וזאת בשל קרבה חריגה בין המרפסות לבין דירתי.
פגיעה זו אינה עומדת בעקרונות הסבירות והמידתיות ולפיכך יש לדחות רכיב זה בתכנית. התכנית מציעה מרפסות זיזיות ברחוב של 1.2 ברחוב שרחבו כ 6 מטרים בלבד, יש לבטל מרפסות אלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
יש לציין כי לא מדובר במרפסות סוכה אלא במרפסות מקורות אח מעל השנייה ואין על הצדקה לאפשר מרפסות כאלה מעל תחום דרך.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1350719
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	דויד מיכל
עורך התכנית :	פדן אורי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	08/03/2025
כתובת	ישי 7, אבו תור - גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	3	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תותר תוספת 2 קומות בקונטור הבניין ההיסטורי הקיים. 2. קו הבניין לתוספת בניה למבנה ההיסטורי ייקבע בהתאם לקונטור הבניין הקיים. מובהר בזאת, כי לא תותר חריגה בקו הבניין בגין תוספת מעלית וחדר מדרגות לקומות החדשות, חדר מדרגות ומעלית יתכננו בתוך קונטור המבנה הקיים. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התנועה של הוועדה לעניין פתרון החנייה המוצע בתכנית. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת השימור של הוועדה. 5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מהנדס שימור לבנייה המוצעת תוך פירוט וקביעת הוראות בנוגע לאמצעים שיינקטו לשמירה על המבנה הקיים בתיאום מחלקת שימור בעיריית ירושלים. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים לרבות התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, והסרת הסעיף העוסק בגשר. בתיאום עם לשכת התכנון. 7. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 9. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
23/04/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בעבר קודמה תכנית 777235, שהופקדה ונידונה בדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, אך לא קודמה לאישור. כיוון שמדובר על אותו בינוי מוצע, יש לוודא כי הוראות התכנית שהופקדה 777235- בפרט פתרון החניה ושימור יוטמעו בהוראות תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהא הצגת פתרון חניה עפ"י תקן לתוספת יח"ד המוצעת בתאום עם אגף תושבי"ה, מדובר על תוספת של יח"ד באזור המוגדר בתקן חניה גבוה, אזור המאופיין ברחובות צרים ובמצוקת חניה וכי לא ניתן לאשר תוספת יח"ד ללא פתרון חניה. ניתן כי פתרון החניה יוצע במגרשי מגורים סמוכים, כפי שאושר בתכנית שהוקפדה, על מיקום מקומות החניה יכתבו הוראות מפורשות במסמכי התכנית.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת במגרש למגורים על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, בתאום ואישור אגף תושי"ה, תנאי לטופס אכלוס יהא רישום מקומות החניה בספרי המקרקעין ותרשם לנושא זה הערת אזהרה ככל ותאושר בחלקה סמוכה.

בהתאם להחלטת הוועדה בתכנית הקודמת מס' 777235, הוועדה התרשמה כי המגרש איננו ממוקם ברחוב עין רוגל אלא פנימי יותר ולכן ניתן לאפשר בינוי של 4 קומות ו-150% בנייה מרבי כפי שמוצע.

התכנית מציעה תוספות על חצי מבנה לשימור המייצרת אי סימטריה, אך מאחר ומבדיקה מול השימור ותיק התיעוד מדובר על שני מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות עם קיר משותף, אין מניעה לקדם תכנית על חלק אחד כפי שקורה באזורים היסטוריים אחרים בעיר המאופיינים בבניה עם קיר משותף, ככל ותקודם תכנית על החלק השני של המבנה השימור יחולו עליה אותן ההנחיות בינוי שמאפשרת תכנית זו.

יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיף סטייה ניכרת וכי לא יותר שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

בטבלה 5 הערה ב', צוין כי יותר גשר חיבור לרח' ישי, יש לתכננו ולסמנו בנספח הבינוי ולתאמו מול מח' שימור.

בסעיף 1.7.1. בטבלת הנספחים המצורפים לתכנית יש לציין את נספח מצב מאושר, וכן את נספח הבינוי ולהדגיש כי הוא הינו מחייב לנושא השימור.

לא תותר הקמה של חדר יציאה מחדר המדרגות על גג המבנה.

בהערות לטבלה 5 מצוין כי גובה מעקה הגג יהיה עפ"י התקנות, יש לקבוע כי לא תותר הגבהת מעקה הגג מעבר לנדרש עפ"י התקנות ותקבע על כך סטייה נכרת.

יש לקבוע כי מיקום המערכות של כל המבנה על גג הבניין יתואם עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים בשטח התכנית לשימור ולקבוע בהתאמה הוראות.

תנאי להיתר בניה יהא הגשת חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. התכנית ההנדסית תתייחס ותפרט הנחיות שימוריות הנדסיות.

בדיקת חיזוק המבנה לפי תקן 413- הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס, שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים ועל בסיס דו"ח מפורט, שיוגש לאישור מחלקת השימור, אז יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

תנאי למתן היתר יהא תאום ואישור הבקשה להיתר עם מח' שימור.

תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.

שטח התכנית הינו בתחום מודל העיר, תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע כבישים ומדרגות, שפ"ע- גננות ועצים, תברואה, תושי"ה , כבאות, מח' שימור, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 הערות טכניות בהתאם לנוהל מבאת יש לקבוע יחס החלפה לתכניות מאושרות לרבות מתאר 62 ולהסיר את היחס לתכנית 10038. השטח המוצע בטבלה 3.2 והמוצע בטבלה 5 אינו תואם, יש לעדכן לפי השטח הנכון.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה שימור של המבנה ההיסטורי, קביעת הוראות שימור, תוספת שתי קומות וכן תוספת 2 יח"ד. סה"כ מוצעות 4 יח"ד ב 4 קומות (2 קומות מעל כניסה קובעת). להלן הוראותיה: 1. קביעת קווי בניין. 2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית, מוצע סה"כ 462 מ"ר. 3. קביעת מס' יח"ד ל-4 יח"ד סה"כ. 4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 5. קביעת מס' קומות- סה"כ 4 קומות, 2 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת. 6. קביעת תנאים להליך הרישוי. 7. קביעת תנאים לתעודת גמר. 8. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה. 9. קביעת הוראות לשימור. מצב קיים: צוין כי הקו הכחול של התכנית סומן בחלק המזרחי של חלקה 3. בחלק המזרחי של החלקה קיים מבנה היסטורי לשימור בן קומה וחצי אשר מוצעת תוספת קומות בתכנית זו, ובחלק המערבי של החלקה קיים מבנה בן 2 קומות. קיימים עצים בוגרים בחלק הצפוני של החלקה. התכניות החלות במקום הינם – תכנית מס' 2698 - משנת 1983 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 4 (70% בנייה מרביים ב 2 קומות). תכנית מס' 777235 - משנת 2021 נגנזה בשנת 2024. התכנית הציעה שינוי יעוד קרקע ממגורים 4 למגורים ב', תוספת זכויות בניה וקומות בהתאם לבינוי המוצע בתכנית שבנדון. סיבת הגניזה עקב בקשת היזם

למשוך את התכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/03/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 19/05/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : גלית רג'ואן - המנהל הקהילתי בקעה רבתי, מיוצגים ע"י עו"ד רותם רביבי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי מפלס הכניסה הקובעת-

- הטענה היא שהגבהת מפלס הכניסה הקובעת לרחוב ישי 7 לעומת ישי 5 כיום, עלול להשפיע על ההתייחסות העתידית לגובה המבנה.
- בנוסף, הכניסה המבוקשת בתוכנית במפלס המוגבה, עוברת דרך סמטה צרה המיועדת כיום רק עבור דיירי בניין ישי 9 ואינה מתפקדת ככניסה למבנה.

2. תנועה וחניה-

- הטענה היא שבמצב הקיים כיום הרחוב צר וללא מוצא ולא מתאפשרת כניסה של רכבי חירום. מתבקש להציג פתרון לתוספת הבינוי המבוקשת בהיבטי חירום.
- בנוסף, התוכנית אינה מציעה חניה בשטח המגרש ומסתמכת על הקיים ברחוב, מצב שכבר כיום אינו מספיק לתושבים ויעמים עוד.

התנגדות מספר 2 : עו"ד רפי אטינגר בשם בעלי דירות בבניינים הבנויים בגוש 30019 חלקות 3,4,5.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה חמורה בנוף ובאופי השכונה-

- הבניה המוצעת פוגעת בתצפית הבתים הסמוכים לכיוון הר ציון והעיר העתיקה ובכך תיגרם ירידת ערך משמעותית לנכסים.
- בנוסף התכנון המוצע פוגע באופיו ההיסטורי של אזור המאופיין בבניה מדורגת ונמוכה.

2. חריגה בגובה ומתוכנית מתאר 2000-

- התכנית מציעה בנייה בגובה של כ-16.5 מ' מעל מפלס רחוב עין רוגל - המהווה כניסה קיימת כיום – לפיו הבינוי שווה לכ-5.5 קומות. לעומת זאת, המדיניות באזור זה מאפשרת עד 4 קומות ובכך חורגת מהמצב הקיים במבנים הסמוכים ומהמקובל באזור.

3. שינוי מפלס הכניסה הקובעת-

- הטענה היא כי הכניסה המוצעת עוברת דרך חצר בית אינבינדר, באמצעות שביל תוך כדי הריסת החומה הקיימת.

4. דחיית התוכנית עד ליצירת מדיניות כוללת לאזור.

5. שטח התוספת המוצעת-

- 6. התוכנית מציעה בניה על מחצית מבנה לשימור מה שיוצר פגיעה במראה.

7. לכל הפחות מבוקש לצמצם את הבינוי לקומה אחת בלבד ולהנמיך גובה קומה מוצעת ל-2.8 כדי לצמצם פגיעה נופית וקניינית.
8. מבוקש לאסור כל בינוי על הגג, ולקבוע הגבלות על גודלם, גובהם ואופי המתקנים על הגג, ובנוסף לקבוע כי המעקה יהיה שקוף. כמו כן מבקשים לקבוע הוראות בעניין החזית החמישית.
9. הטענה היא כי הוגשה בעבר תוכנית דומה שנגנזה והציעה בינוי על החלקה כולה, לעומת התוכנית שבנידון המציעה בניה רק על חציו של המבנה לשימור. בכך נוצרים שני מפלסי כניסה שונים - מהלך שאינו נכון תכנונית ופוגע בשכונה.
10. **פגם מהותי ומשפטי בהליך קבלת ההחלטה-**
לטענת המתנגדים החלטת הוועדה לא התקבלה בצורה תקינה – גם מהותית בלי דיון וגם פורמלית/משפטית ללא פרוטוקול כחוק.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצע פתרון חנייה, תוך הסתמכות על מק"ח ברחוב. דבר שיגדיל את העומס הקיים כיום ברחובות שבקרבת התכנית. ובנוסף, לא מוצע פתרון עבור רכבי חירום:** התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד ומכיוון שמדובר על בניין לשימור וללא נגישות לא ניתן לספק מקומות חנייה החלקה והוועדה סברה כי לאור העובדה שמדובר בתכנית התואמת למדיניות ניתן לקדמה גם ללא פתרון חנייה במקום. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בנספח הבינוי נראה שמפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב ישי, כאשר במציאות הכניסה הקובעת הינה מרחוב עין רוגל, דבר העלול לאפשר בעתיד קומות נוספות ביחס למפלס מרחוב ישי:** המדיניות באזור מאפשרת בינוי של עד 4 קומות. חישוב הקומות נבדק לפי חתך קומות בבינוי מעל הקרקע, ללא התייחסות למפלס הכניסה הקובעת. מנספח הבינוי נראה כי קיימות 4 קומות בכל חתך ללא חריגה ממדיניות.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מבוקשת כניסה מרחוב ישי ליח"ד בקומות החדשות, כאשר כיום הכניסה לבניין 7 נשוא הבקשה הינה מרחוב עין רוגל, וסמטה זו מובילה לדיירי ישי 9 בלבד:** רחוב ישי הינו רחוב ציבורי הפתוח לכלל התושבים. הכניסה המוצעת לתוספת של התכנית שבנידון מסמטה זו נעשית מחלקה מס' 74 אשר הינה ביעוד דרך -להלן רחוב ישי. יש לציין, כי חלק מהמדרגות המובילות לדירת המתנגדים בישי 9 קיימות על חלק מחלקה 74 אשר הינה ביעוד דרך כאמור. יש לבטל את השער הקיים בתחילת מדרגות אלו ולמקמו בתוך חלקת המתנגד.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי תוספת הקומות פוגעת בנוף ובאופי השכונה המאופיינת בבנייה מדורגת וכן חורגת בגובה הקומות, וכי יש לצמצם את גובה הקומות החדשות ל-2.8 מ':** כאמור לעיל, התכנית אינה חורגת מהמדיניות שנקבעה לאזור זה. כמו"כ, התכנית נבחנה ע"י

הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעניין גובה הקומות, מוצע גובה קומה של 3.35 מ' מרצפה לרצפה. יש להתאים את גובה הקומות בהתאם להנחיות המרחביות. (עד 3.5 מטר ברוטו לקומה).

4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין לקדם תכנית בשכונה עד לאישור תכנית מתאר מקומית ומסמך מדיניות כולל:** בשכונה קיימת תכנית אב לשכונת אבו תור הנמצאת בתהליך, התכנית טרם אושרה בוועדות. עפ"י החלופה הנבחרת שטח התכנית נמצא באזור א' - 4 קומות 160% - אחוזי בנייה. עבור כל שכונה נקבעת מדיניות על בסיס תכנית אב או מתאר מאושרות, תוך בחינה מפורטת יותר לכל תכנית לגופה על ידי ועדות התכנון. כאמור לעיל, התכנית נבחנה לגופה ונמצאה ראויה תכנונית.

5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה תוספת 2 קומות על חצי ממבנה לשימור, דבר היוצר פגיעה במראה השכונה:** התכנית מציעה תוספות על חצי מבנה לשימור המייצרת אי סימטריה, אך מאחר ומבדיקה מול השימור ותיק התיעוד מדובר בשני מבנים היסטוריים שנבנו בתקופות שונות עם קיר משותף, אין מניעה לקדם תכנית על חלק אחד כפי שקורה באזורים היסטוריים אחרים בעיר המאופיינים בבניה עם קיר משותף, ככל ותקודם תכנית על החלק השני של המבנה השימור יחולו עליה אותן ההנחיות בינוי שמאפשרת תכנית זו.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לאסור כל בינוי על הגג ולקבוע מגבלות על גודלם, גובהם ואופי המתקנים על הגג, וכן לקבוע כי מעקה הגג יהיה מזכוכית שקופה. כמו"כ, מבוקש לקבוע הוראות בעניין החזית החמישית:** בהוראות התכנית בסעיף 6.3.1. ג' נקבע כי גובה הבניה המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת. גובה וסוג מעקה הגג וכן מיקום המערכות יהיו עפ"י התקנות ובתיאום מול מחלקת שימור בשלב ההיתר.

7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה בליקויים בקבלת ההחלטות בתכנית וכי לא קיים דיון בתכנית:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית. דיון בתכנית שבנידון נעשה בתאריך 18.05.2025, מסמכי ההחלטות ותמלילי הישיבה מצורפים באתר תכנון זמין.

8. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277227
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הדרים – גורדון 1 בע"מ
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/02/2025
כתובת	א.ד. גורדון 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	196	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/06/2025	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: - על מנת לשפר את ממשק הבינוי עם הרחוב וכן אפשרות להקצאת הפרשות מבונות בצורה מיטבית, תכסית קומה טיפוסית תצומצם כך שתשקף שטח של כ-600 מ"ר בתוספת מרפסות. במפלס כלפי רחוב זנגוויל תוצע חזית מסחרית בשטח מצומצם, הקומה במפלס רחוב גורדון תוקצה לשני גני הילדים וחצרות, וכן מבואת כניסה למבנה ושטחי שירות. מעל קומת הכניסה יוקצו 10 קומות לשימושי המגורים. - בשל מיקומו של המבנה בחזית הכניסה לרחוב גורדון יותר קו בניין 0 בחזית הצפונית והמזרחית, ובלבד שיובטח רוחב מדרכות של 3.5 מטרים לפחות. חזית מערבית בניין 3 מטר ו-4 מטר כלפי החלקה הדרומית. - מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלסי הפיתוח ולדרכים הסמוכים. - בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחדר בשטח 175 מ"ר כל אחת אשר ימוקמו במפלס רחוב גורדון ותוקצה עבורם כניסה נפרדת. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור. תנאי להיתר אכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי. תיבחן עם לשכת התכנון האפשרות לשמר חלק מן העצים המוצעים לכריתה בתחום המגרש. - תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע. בנטיעות בתחום המגרש יובטח עומק מילוי אדמה של 1.5 מטר לפחות. - גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב והחלקות סמוכות, ביחס למפלסי הרחוב והקרקע הטבעית. - החניה תהיה תת קרקעית במלואה. פתרון החניה והסדרי תנועה לרבות בחינת הרחבת זכות דרך להרחבת מדרכות, ומפרץ העלאה והורדה לטובת הגן ילדים, יתואמו עם יועץ התנועה של הוועדה. - בשל מיקום התכנית בסמוך לגבול אזור מוטה תחבורה ציבורית במרחק של כ-100 מטר מתחנת רכבת. יקבע תקן חניה של 1:1 ליח"ד, ובנוסף 10% מסך יח"ד עבור חניית אורחים.

9. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1/8. 10. התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	
***התכנית ירדה מסדר היום	15/06/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית מוסיפה 46 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות ללא הפרשות ציבוריות מספקות, התכנית מציעה גן ילדים אחד, הדבר לא תואם את הפרוגרמה של מחלקת מדיניות תכנון שדורשים הפרשה של עוד כיתת גן בשטח בנוי של 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כל כיתת גן. מיקום גן הילדים לא מיטבי. הגן בסמוך לכניסה לחניון ובמפלס החניון המוצע, חצר הילדים בצמידות למעגל התנועה בצומת, יש להעביר את הגן לחזית הפונה לרחוב גורדון ובמקומו ליצר חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ובכניסה נפרדת, תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים ובמסגרת רישום בית משותף ולשביעות רצון אגף מבני ציבור. המבנה ממוקם בצומת הכניסה לשכונה מכיוון כיכר זנגוויל – א.ד. גורדון, המהווה מופע משמעותי בחזית שהוא נותן לרחוב, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לעניין עיצוב הבניין והחזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לסמן להריסה בתשריט את כל הבינוי והגדרות הקיימים מעבר לגבולות החלקה , תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל הבינוי כאמור. יש להרחיב את זכות הדרך לצורך יצירת מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים כפי שמקובל בעיר בבניה בגובה זה. יש להנמיך מעקה גג כך שיהיה בגובה סטנדרטי של 1.2 מ'. בטבלה שבס עיפים 3.2 ו-5 יש לתקן את גודל מגרש ל - 1,208 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין . בטבלת שטחים יש לכתוב את כל השטח המוצע לצורכי ציבור כשטח עיקרי.	02/04/2025

איכות הסביבה

יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.

יש לקבוע כי אזורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

תנאי להפקדה בניה יהיה הגשת דוח מיקרו-אקלים הנותן מענה לנושאי משטר רוחות והצללה.

עקב מטרדי רעש פוטנציאליים, לא ניתן למקם גן ילדים, בייחוד גן עם חצרות משחקים, בסמוך לכניסה לחניון. יש למצוא מקום חילופי לגני הילדים, או לחילופין, לבנות קיר אקוסטי בסמוך לחניון כדי לחסום את הרעש מהכביש.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות.

תנועה וחניה

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

תשתיות

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אזורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

עץ מספר 15 מסומן בסקר עצים לכריתה למרות שהוא בערכיות גבוהה 17, מיקום העץ הוא בסמיכות לגבול מגרש בחלקו הצפון מזרחי באזור החצר המוצעת לגן הילדים, יש לבדוק כיצד ניתן לשמרו.

קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו 0 לגבול חלקה. יש לצמצם קווי בניין תת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

יש להוסיף לתוכנית סעיפי רישום והפקדה

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.

תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

***התכנית ירדה מסדר היום

תיאור חדש להתנגדויות

המגרש ברח' א.ד. גורן 1, קרית יובל, חלקה 196 בגוש 30408.

התכנית החלה בשטח המגרש:

- 3178 – הגדלת זכויות הבניה המותרות מ-50% ל-90%, 1,269 מ"ר.
- 5166ב' – תקן חנייה עירוני, קבעה את איזור התכנית דן לתקן גבוה.

תאור מצב קיים:

במגרש בשטח 1.2 דונם, קיים מבנה אחד בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד. המגרש ממוקם בסמיכות לצומת כניסה מרכזית לשכונת קריית יובל, בהצטלבות הרחובות זנגוויל וא.ד. גורדון. המגרש ממוקם במרחק של כ-100 מטר מציר רכבת קלה.

התכנית מציעה:

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 13 קומות מעל הכניסה הקובעת ובו 58 יח"ד. בנוסף, התכנית מציעה הפרשה מבונה עבור 2 גני ילדים לרחוב זנגוויל. סה"כ השטחים המוצע הינו 11,220 מ"ר כוללים בייעוד המגורים ו-137 מ"ר כוללים בייעוד מבני ציבור. ומסחר קטן לכיוון רחוב זנגוויל תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/06/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מינהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. עומס על השכונה: היקף הבנייה הנוכחי יוצר עומס מצטבר משמעותי על מערכות התשתית הציבורית, בטרם הושלמו ההכנות הנדרשות לקליטת הגידול הצפוי באוכלוסייה. יש לבחון צמצום מס' יח"ד מוצעות בתכנית דן בפרט וברמת השכונה בכלל.
2. מסכמים עם המלצת מהנדס העיר לעניין המכפיל המוצע בתכנית (4.8) – אשר גבוה מהמכפילים המקובלים באיזור ויש להגיש תקן 21 לבדיקת המכפיל ועדכון זכויות הבניה בהתאם.
3. תנועה וחניה: השכונה סובלת כבר היום מצפיפות תנועה ומחסור בחניה. הצומת הסמוך (תורה ועבודה / זנגוויל) עמוס מאוד, ויש ארבעה בתי ספר בקרבת מקום. נדרשת בדיקה תנועתית מקיפה.
4. פרוגרמה תכנונית: מבקשים להוסיף גן ילדים על המוצע בתכנית בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר והמחלקה למדיניות התכנון.

5. מיקום גני ילדים: המיקום המתוכנן של גן הילדים אינו בטיחותי – חצרו צמודה לצומת תנועה. המתנגדים מבקשים להעביר את הגן לחזית רחוב גורדון.
6. מבקשים לעדכן את הבינוי המוצע ע"מ שיציע חזית מסחרית לאורך רחוב זנגוויל לאחר שינוי מיקום גני הילדים כמפורט לעיל.
7. אופי הרחוב והנוף: בניין של 10 קומות ישנה לחלוטין את אופיו של רחוב גורדון השקט, יפגע בנוף, ויגרום לשינוי משטר הרוחות.
8. דרישה לביצוע שלבי ומפוקח, הגבלת שעות פעילות, וחיוב היזם בתכנית ניטור זיהום אוויר.
9. היבט תנועת וחניה - לא לאפשר הפחתת כמות החניה ברחוב לצורך עבודות, ללא פתרון חניה מלא ומוכח, מאושר ע"י מהנדס התנועה העירוני המפצה במלואו את מקומות החניה שייגרעו בשלב הביצוע.
10. נדרש תיאום תשתיות בין-פרויקטלי – העירייה צריכה לתאם בין כל הפרויקטים הפעילים בו-זמנית, ולשקול ביצוע עבודות משותפות ומתואמות כדי לצמצם פגיעה בתושבים.

התנגדות מספר 2 :

תושבי השכונה:

טליה ברקוביץ-זהבי, רונית מושל, עדי עמית, דן יעקבי, דנה גרודן, מיקי פקלמן, רבקה בן ששון, סיון לרר.

עיקרי ההתנגדויות:

11. אין מיפוי נגיש של ייעודי קרקע למסחר ותעסוקה – לא רק למגורים. הפער בין המצב בשטח למדריך ההקצאות אינו ידוע.
12. קיים חשש שתכנית זו תקבל היתר בנייה לפני תכניות ישנות יותר שאושרו ללא מנגנון שלביות, ואז כשאותן תכניות ישנות יצאו לפועל – תיווצר חריגה מהקיבולת שלא תהיה לה מענה.
13. המתנגדים מבקשים שהוועדה המחוזית תחייב את עיריית ירושלים לספק מידע על כלל מרכיבי הציבור בשכונה.
14. אין צורך בשטחי מסחר נוספים – ממש מעבר לכביש יש מרכז מסחרי חדש עם חנויות שונות.
15. המתנגדים דווקא מציעים להעביר את חזית המסחר לאורך רחוב זנגוויל (במקום גן הילדים שם), כלומר הטענה אינה נגד מסחר בכלל אלא נגד המיקום.
16. התכנית אינה כוללת מספיק מענה לצרכים ציבוריים כמו בתי ספר וגני ילדים – ואילו דירות מגורים דווקא "משתלטות" על מבנים שהיו מיועדים לציבור.
17. מניסיון תושבי רחובות הנטקה, בורוכוב ואנילביץ – יש לדרוש הנחיות מפורטות להתזת מים למניעת אבק, ובציוד ספציפי ("תותח ערפול") ולא סתם צינור גינה.
18. יש להגביל תדירות תנועת משאיות כבדות בשעות שייקבעו מראש.
19. עצים ונוף: מתוך 14 עצים במתחם, עץ ותיק אחד (מכנף נאה בקוטר 65 ס"מ) עומד להיכרת, על רקע כריתת כ-600 עצים ותיקים בשכונה בשנים האחרונות. העצים מוגדרים כבעלי ערך גבוה.
20. הגדר המתוכננת בגובה 1.20 מטר תיצור תחושה של מבנה מסוגר ומנוכר, בנוסף לגודלו הרב של הבניין.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין העומס על השכונה וצמצום מס' יח"ד:**
התכנית מקודמת בהתאם לכלליים שנקבעו בתכנית באב ובעדכון תכנית האב המתחמים כתומים בשכונה תוך שיפור המרחב הציבורי, טיפול בטופוגרפיה והקצאת שטחים לצורכי ציבור.
2. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין המכפיל המוצע בתכנית:**
התכנית היא תכנית פינוי בינוי ונבחנה בהתאם למקובל על פי תקן 21 על ידי לשכת התכנון המחוזית.
3. **לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין עומס התנועה והמחסור בחנייה:**
התכנית נמצאת כ-100 מטרים מציר הרכבת הקלה הקו האדום. לפיכך, תקן החנייה נקבע בהתאם למדיניות ציר הרק"ל.
מספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית אינן מייצרות תוספת משמעותית של יחידות דיור.
המספר הכולל בכל התכניות נבחן בהתאם לבחינה שנעשתה במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות.
4. **לדחות את ההתנגדות לבקשה להוסיף גן ילדים נוסף:**
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחדר בשטח 175 מ"ר כל אחת אשר ימוקמו במפלס רחוב גורדון ותוקצה עבורם כניסה נפרדת, וכך מופיע במסמכי התכנית
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום גן הילדים המוצע:**
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית התכנית תציע שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחדר בשטח 175 מ"ר כל אחת אשר ימוקמו במפלס רחוב גורדון ותוקצה עבורם כניסה נפרדת. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור.
6. **לדחות את ההתנגדות לבקשה לתוספת חזית מסחרית לרחוב זנגוויל:**
כפי שנקבע בהחלטות הוועדה המקומית והמחוזית, התכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון רח' זנגוויל תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש
7. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי גובה הבינוי המוצע יפגע באופי הרחוב ויגרום למפגע רוחות:**
התכנית מציעה בניין בגובה התואם למדיניות ולא שונה מבניינים רבים אחרים המקודמים בשכונה.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין הפיקוח על שלביות הביצוע וניטור זיהום האוויר בזמן העבודות:
היביצוע יעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות לדרישה לא לאפשר הפחתת כמות מקומות חניה בזמן הביצוע:
ייקבע כי בעת הגשת תכנית התארגנות יש להציע גידור לאתר אשר יאפשר השארת מקומות חניה
קיימים רבים ככל הניתן. הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.
10. לדחות את ההתנגדות לטענה כי העירייה צריכה לערוך תיאום תשתיות בין כלל הפרוייקטים:
כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגף התכנון והרישוי. נושא התשתיות והתיאום נערך
בשלב ביתר הבניה.
11. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין מיפוי נגיש של ייעודי הקרקע והפערים במדריך ההקצאות:
במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות הציגה עיריית ירושלים מענה לכל נושאי הפרוגרמה
הציבורית הן בנושא שטחים פתוחים והן בנושא מבני ציבור ואושרו על ידי הוועדה המחוזית.
12. לדחות את ההתנגדות כי קיים חשש שתכנית זו תקבל היתר בנייה לפני תכניות ישנות יותר
שאושרו ללא מנגנון שלביות, ואז כשאותן תכניות ישנות יצאו לפועל – תיווצר חריגה מהקיבולת:
לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע בין פרוייקטים שונים שלא ניתן להעריך את מועד ביצועם ולכן כל
תכנית נבחנת לגופו של עניין התאם להנחיות של תכנית האב.
13. לדחות את ההתנגדות לטענה כי על הוועדה המחוזית לחייב את עיריית ירושלים לספק מידע על
כלל מרכיבי הציבור בשכונה:
במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות הציגה עיריית ירושלים מענה לכל נושאי
הפרוגרמה הציבורית הן בנושא שטחים פתוחים והן בנושא מבני ציבור ואושרו על ידי הוועדה
המחוזית.
14. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין צורך בשטחי מסחר נוספים:
התכנית מציעה מסחר מקומי קטן וזאת כדי להימנע מקירות תמך לרחוב זנגוויל ולתכנון נכון.
15. לדחות את ההתנגדות בעניין שינוי מיקום החזית המסחרית לרחוב זנגוויל:
כפי שנקבע בהחלטות הוועדה המקומית והמחוזית, התכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון רח'
זנגוויל.
16. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מייצרת תרומה מספקת לשלד הציבורי:
כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 29.6.2025, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית
התכנית תציע שתי ביתות גן בשטח 130 מ"ר כל אחד וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחת במקום
אחת, תוספת שתי ביתות גן לכמות יחידו הדיור המוצעות בתכנית היא יחס סביר והיא נותנת
מענה פרוגרמטי לתוספת.

17. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה בעניין קביעת הנחיות מפורטות להתזת מים בשלב הביצוע

למניעת מפגעי אוויר ואבק:

הביצוע ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה להגביל תנועת משאיות כבדות לשעות מסוימות:

הביצוע ייעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

19. לדחות את ההתנגדות בעניין כריתת העצים בשכונה בשנים האחרונות:

בתכניות שמציעות התחדשות וחניון תת קרקעי במגרשים קטנים יש קושי לשמור על עצים קיימים בחלקה וכפיצוי על כך בתכנית נקבעו הוראות כי תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים בתיאום עם אגף שפ"ע. בנטיעות בתחום המגרש יובטח עומק מילוי אדמה של 1.5 מטר לפחות.

20. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הגדר המוצעת תייצר תחושה של מבנה סגור ומנוכר:

נקבע בתכנית כי גובה הגדר מסביב למגרש לא יעלה על 1.2 מטרים, למעט גדרות חצרות גני הילדים המוצעים אשר ייקבעו ע"פ תקני משרד החינוך. מדובר על גדרות התואמות להנחיות ולא מייצרות קירות למרחב הציבורי מעבר לגדר התוחמת את המגרש.

21. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1409911
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קרסני ענבר
עורך התכנית:	חמם פרי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/03/2025
כתובת	חיים נחמן ביאליק 9, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	9	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 2. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע בתכנית הכולל שימור האגף ההיסטורי ובינוי בחלקו האחורי של המגרש בהתאם להוראות תכנית האב לשכונת בית הכרם המשמשת כמדיניות ומצאה כי התכנית המוצעת כוללת שטחי בינוי בהיקף החורג מהוראות תכנית האב וכן מספר קומות החורג מהוראות תכנית האב באופן נקודתי. 3. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי יש לצמצם את היקפי הבינוי וזכויות הבניה במגרש והם יקבעו ל- 130% בניה מירביים + שטחי ממ"דים (אשר יגזרו משטח החלקה ביעוד מגורים) בהתאם להוראות תכנית האב. כמו כן, בהתייחס למאפייניו הטופוגרפיים של המגרש וכן להצעה התכנונית הכוללת שימור המבנה ההיסטורי וכן העצים הבוגרים כלפי החצר הקדמית, שטח המבנה ההיסטורי לא ייכלל בזכויות הבניה. כמו כן, הוועדה מאפשרת את גובה הבינוי המוצע בכפוף לנסיגה משמעותית בקומה האחרונה וכן בינוי של 4 קומות כלפי החזית האחורית ונסיגה משמעותית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 4. קווי הבניין למבנה ההיסטורי יהיו בהתאם לקונטור המבנה. קו בניין צידי יהיה בתיאום לשכת התכנון ויהיה בין 3-4 מ', קו בניין אחורי יהיה 5 מ'. בנוסף, הדירוג יהיה מחייב. 5. יוטמעו במסמכי התכנית הערות יועצת השימור בתיאום עם לשכת התכנון. 1. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 2. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 9. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
29/06/2025	

***התכנית ירדה מסדר היום	15/06/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : מיקום תוכנית בתחום העיר ההיסטורית של שכונת בית הכרם. השכונה תוכננה כעיר גנים בידי אדר' ריכרד קאופמן ומאופיינת בבניה מרקמית עם מספר רב של עצים, בחלק הקדמי של החלקה הפונה לרחוב ביאליק קיים מבנה היסטורי – בית בקר מבנה ייחודי עם ערכים שימוריים רבים, לאורך גבולות החלקה ובחלקה האחורי הפנוי מבינוי, עצים בוגרים רבים שהינם חלק משמעותי מהזהות של המקום. התוכנית מציעה בינוי חריג לשכונה מבחינת קומות, אחוזי בניה וקווי בניין תוך פגיעה במבנה היסטורי של בית משפחת בקר . יש להציע בניית מבנה חדש בשטח הפנוי של החלקה תוך התרחקות מינימלית של 2 מ' מהמבנה הקיים. את המבנה קיים לסמן לשימור במלואו ולקבוע הוראות שימור בתיאום מחלקת שימור. אחוזי בניה וגובה בינוי יהיו לפי מדיניות תכנון במקום לפי תוכנית מתאר 16000- לצמצם אחוזי בניה ל-130% שיהיו בנוסף לשטח המבנה הקיים לשימור) וזאת לאור העובדה שהבניין אינו מסומן לשימור על פי תכניות תקפות אך אין מחלקות מבחנת היחוד שלו והצורך לשמר). לאור הקטנת המגרש לבניה כדי לשמר את המבנה הקיים. מספר קומות יהיה עד 5 קומות בכל חתך, עם גג שטוח. בתוכנית המוצעת מופיעות 6 קומות כלפי המבנה לשימור בחלוץ 36 בחלקה 6 מצפון מזרח, יש לתקן בהתאם. יש להגדיל את קווי הבניין – קו בניין בחזית צידית יקבע ל-4 מ' ואחורי 3 מטרים וקו בניין כלפי מבנה קיים יהיה 2 מ'. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי כך שלא יחרוג מתחת לבינוי הקיים ולעצים המסומנים לשימור המצויים לאורך גבול מגרש לרחוב ביאליק ולאורך גבולות מגרש צידיים וכן שרמפת הכניסה המוצעת לחניון תשמור על מרחק מהמבנה לשימור. יש לקבוע אפשרות למסחר ו/או תעסוקה במבנה לשימור. בתכנית קומה 1- וגם בחזית הצפון מערבית, מוצעים מחסנים הבולטים מעל למפלס הקרקע. יש לקבוע כי לא יותרו שטחי שרות עבור מחסנים וחניה מעל הקרקע, כמו כן יש לתקן כך שלא יבלטו מעבר לקו בניין עילי כפי שמופיעים כלפי חלקה 10 מצפון. יש להוסיף חתך אופקי לתכנית. התוכנית מסמנת 23 עצים לכריתה רובם עצים בוגרים וחיוניים בערכיות בינונית עד גבוה, בנוסף התוכנית מסמנת רמפת כניסה לחניון המצריכה חפירה בצמוד לעצים המסומנים לשימור. עצים 3-7 בחזית דרום מזרחית. רמפה זו לא מופיעה בתוכנית העמדה בסקר עצים והיתכנות לשימור שורת העצים לצד הרמפה מוטלת בספק. יש להראות בסקר עצים תוכנית פיתוח מעודכנת. יש לצמצם קו בניין תת קרקעי בהתאם להנחיות חו"ד זה תוך שמירה על שטחי חילחול טבעיים ועצים לאורך גבולות המגרש.	21/05/2025

התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות.

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין, תקבע על כך סטיה נכרת

יש לעדכן סעיף 4.1.2 ב-2 לא יותרו מערכות על גג פרט לקולטי שמש ויחידות מיזוג אוויר בחלק טכני מוגדר .

יש לקבוע כי הגג ישמש כחזית חמישית ויפותח כגג כחול/ ירוק בתיאום מהנדס עיר ומחלקת איכות הסביבה

יש לבטל סעיף ד להוראות טבלה 5 המתיר תוספת קומה בגובה 2.5 מ' מעל גובה המבנה המסומן בטבלה 5 כ- 17.5 מ' (גובה המהווה מפלס גג עליון של חדר יציאה לגג בנספח בינוי) ולמעשה מותר תוספת קומה.

גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

למחוק סעיף 3 בהערות לטבלה 5 וסעיף 4.1.2 ג. סעיף קטן 3, המתיר חריגה בגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, שכבר ככה מוגבה בכ - 50 ס"מ ממפלס הרחוב

יש לקבוע יחס החלפה לתוכנית המאושרות במקום

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : אגף תברואה, אגף שפ"ע, אגף תושייה, חח"י

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה

לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה

והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש

כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	
הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה	
***התכנית ירדה מסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' חיים נחמן ביאליק 9, בית הכרם. גוש 30159 חלקה 9.

התכנית החלה בשטח המגרש:

- **0911א** משנת 1994 – הבהרה לתוכנית 0911, כי באשור מגורים 5 יהיו 50% בניה משטח המגרש נטו
- **10369** משנת 1963 – תוכנית להרחבת דרכים באזור בית הכרם ההיסטורית. מסמנת במקום הרחבת דרך ברוחב 1.5 מ' על חשבון החלקה של התוכנית המוצעת.
- **0911** משנת 1961 - קובעת במקום אזור מגורים 5.

מדיניות התכנון:

- **16000 תוכנית אב** – התוכנית מסמנת במקום אזור מגורים ב' עם 130% בניה ב-4 קומות (ללא גג רעפים) או 3 קומות וגג רעפים בבניין הכולל גג רעפים

תיאור מצב קיים:

מגרש בשטח של 1.4 דונם, בחזית לרחוב ביאליק מאחורי שורת ברושים גבוהים קיים מבנה היסטורי של קומה אחת עם גג שטוח ומחופה אבן. תכנית המבנה קטנה ביחס לחלקה המשתרעת בירידה לכיוון צפון מזרח לרחוב ביאליק. בחלק הנרחב הפנוי מבינו צמחיה רבה ומספר רב של עצים בוגרים.

התכנית מציעה בניית אגף חדש ותוספות מעל מבנה לשימור כלדהלן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'
2. קביעת שטחי בניה בסך 2310 מ"ר.
3. תוספת של 20 יח"ד חדשות ליח"ד אחת קיימת. סה"כ 21 יח"ד
4. קביעת מס' קומות ל 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4 קומות לכיוון רחוב ביאליק ו 6 קומות לכיוון החלוץ 36 מצפון מזרח.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח כולל הוראות שימור
6. קביעת תנאים בהליך רישוי ושלביות ביצוע.

התכנית בסמכות וועדה מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 20.2.2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20.4.2026 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מינהל קהילתי בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבינוי המוצע חורג מהמדיניות המאושרת, הוועדה המחוזית ציינה זאת בהחלטה. יש לצמצם את תכסית הבניה לשמירה על העצים.
2. מוצעים 27 עצים לכריתה. מבקשים לשמור על מס' רב של עצי ככל הניתן באמצעות צמצום קווי הבניין.
3. מבקשים פיצוי על העצים המוצעים לכריתה בדמות נטיעת עצים בוגרים באזור בכלל ובגבול המגרש האחורי בפרט.
4. מבקשים לייעד חלק ממקומות החניה המוצעים בתכנית לשכנים.

התנגדות מספר 2 :

תושבי השכונה

מרים אדר, ירון ויץ, ד"ר אלישבע ריגבי-שפיר

עיקרי ההתנגדויות:

5. תוספת היח"ד המוצעת תיצור עומס תחבורתי נוסף על הקיים ותחמיר את מצוקת החנייה ברחוב.
6. לא תתאפשר כניסה של רכבי חירום לרחוב.
7. תוספת יח"ד ללא שדרוג של התשתיות ברחוב תגרום לפגיעה באיכות החיים.
8. מס' הקומות המוצע מהווה חריגה מהמקובל באזור.
9. פגיעה בלתי הפיכה בנוף בשל כריתת העצים וחוסר היכולת לנטוע עצים חדשים בשל החניון המוצע.
10. חפירת החניון התת"ק המוצע עלול לפגוע בבניינים השכנים ולייצר סכנה בטיחותית.
11. באזור מוצעות יח"ד רבות במסגרת תכניות שונות, יש לבחון את התכניות בראייה כוללת ומותאמת לכלל האיזור.
12. יש לשמור על צביון הנופי הירוק של השכונה ולצמצם את הבינוי המוצע ואת התכסית ע"מ למנוע פגיעה בעצים בגולות התכנית.
13. אין הצדקה חברתית לבינוי המוצע: מדובר בפרוייקט יוקרה שמיועד לתושבי חוץ.
14. אין הצדקה כלכלית: היזם יוכל להרוויח גם אם הבינוי המוצע יצומצם ב-50% ויעדכן את התכנון המוצע בהתאם.
15. לא לאפשר תוספת קומה מעל המבנה לשימור או לכל הפחות לאפשר תוספת על 30% מהקומה הקיימת בחזית האחורית של המבנה הקיים.
16. הבינוי המוצע חורג מתכנית האב 16000, יש להפחית קומה מהבינוי המוצע למבנה החדש.

17. המתנגדת מבקשת לשמור על עצים מס' 1, 23, 28, 29, 31, 33, ו-40 ולשנות את סיווגם "לשימור" במקום "לבריתה".
18. סקר העצים אינו משקף את מצב האמיתי של העצים הקיימים ומציגם כקטנים יותר.
19. קווי הבניין התת"ק עבור החניון יגרמו לפגיעה בעצים הקיימים, יש להרחיקו למרחק של 4 מטרים מגבול המגרש.
20. גודל החניון אינו מוצדק ומנוגד לתכנית 5166ב' – התכנית ממוקמת כ-200 מטר מהרכבת הקלה.
21. יש לתקן את הסעיף להגנה על עצים בזמן הביצוע בהוראות התכנית בהתאם להוראות משרד החקלאות: "רדיוס שורשים מוגן – הרדיוס ייקבע כפול 10 מקוטר העץ הקיים".
22. מבקשת למחוק את הסעיף 1.2/4.1.5. המאפשר שינוי עד 10% בסיווג העצים לשימור.

התנגדות מספר 3 :

ענבר קרסני – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

23. במסמכי התוכנית נפלה טעות סופר כאשר ב"תשריט מצב מוצע" סומן קו בניין תת קרקעי באמצע החלקה באופן שלא יאפשר את סידור החנייה בתת הקרקע בחלקה הקדמי של החלקה ולא יאפשר שימוש במחסנים בתא שטח זה, לרבות מתחת למבנה לשימור אשר כבר כיום קיימת במקום קומת מרתף.
- מבוקש להתאים את תשריט מצב מוצע לנספח הבינוי ולסמן את קו הבניין התת קרקעי בכל גבול החלקה כך שיאפשר גמישות תכנונית ומתן פתרון נוספים לאחסון וחניה במסגרת ההיתר שיוגש.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין חריגת הבינוי המוצע מהמדיניות המאושרת

ותכנית הבניה המוצעת, ושיש לשמור על הצביון הנופי ולצמצם את הבינוי המוצע:

הבינוי המוצע בתכנית הינו 166% אחוזי בניה, וקווי הבניין הצידיים 3 מטרים בלבד – לא מקובל.

המדיניות בשכונה ההיסטורית בהתאם לתכנית האב 16000 הינה 130% בניה מרביים הכוללים

את כל הבניה מעל פני הקרקע, לרבות ממ"דים.

מדובר על מגרש גדול יחסית של 1.4 דונם, ריק מבינוי, כאשר המבנה לשימור כלל לא נכלל

בהיקפי הבניה הנ"ל, ואין הצדקה לחרוג מהמדיניות בשכונה.

קיימות תכניות אחרות דומות שקודמו בשכונה בהיקפי הבניה המותרים וללא חריגה- מגרש

ברחוב החלוץ 20, בשטח של 1.3 דונם, בו קיים מבנה לשימור בחלק הצפוני של החלקה, ויתרת

המגרש ריקה מבינוי. תכנית 898601, אושרו 1,767 מ"ר זכויות בניה ב- 4 קומות מדורגות, שמהוות 135% בניה, הזכויות כוללות את המבנה לשימור הקיים במגרש.

דוגמא נוספת הבנאי 18, תכנית 694273, גם כאן מדובר על מגרש בשטח של כ- 900 מ"ר, מבנה לשימור קיים בקדמת המגרש, ומבנה להריסה החלק האחורי המזרחי, ועך אף האתגרים של הריסת מבנה קיים ושימור, אושרו 1,152 מ"ר שטחי בניה המהווים 130% בניה בלבד (שכוללות את המבנה לשימור). על כן אין הצדקה לחרוג ממדיניות תכנית 16000 יש לצמצם את היקפי הבניה ל- 130% בניה בלבד- מרביים עיקרי ושרות מעל פני הקרקע, ללא המבנה לשימור.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין צמצום קווי הבניין לשמירה על העצים, ופגיעה בנוף של העצים וכי קווי הבניין התת"ק יגרמו לפגיעה בעצים:

בחלקה קיימים עשרות עצים בוגרים שהינם חלק בילתי נפרד מאופי השכונה ההיסטורית. על אף שמובן כי בחלק המרכזי של החלקה ניתן לבנות, את העצים בשוליים יש לפעול ולשמר. על כן יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי בהתאם לקו הבניין העילי.
כמו כן יש לבחון את צמצם הבינוי כנדרש בסעיף הקודם- התאמה להיקפי הבניה המותרים עפ"י המדיניות, בצמצום תכסית.

עצים בעלי ערכיות המצויים מחוץ לקו הבניין יסומנו לשימור. 22, 23, 24- בחזית צידית (צפון מערבית), עץ 40 בחזית אחורית שהינו בעל ערכיות גבוהה, עץ 38 ו- 36, חזית צידית דרום מזרחית.

על מנת לוודא את שימורם, יקבע בהוראות חובת ליווי אגרונום את ההיתר והביצוע. בסעיף 4.1.2 ב 3 יודגש כי קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים יקבעו בהיתר לאחר בדיקת אגרונום ואישור שפ"ע לרדיוס הנדרש לשימור העצים הנ"ל.
בנוסף יש לתקן את סעיף 4.1.2 ו- עצים. ס"ק 6- עצים 3-7 יסומנו לשימור. וכי לעת מתן היתר ייבחן הצורך בעקירתם.

עוד יקבע כי בנטיעות בתחום המגרש מעל חניון יובטח עומק מילוי אדמה של 1.5 מטר לפחות.
3. לדחות את ההתנגדות העצמית להתאמת קו הבניין התת קרקעי לנספח הבינוי, וזאת על מנת לשימור על העצים, כמפורט בסעיף קודם, ולהמנע מהקמת חניון בולט מעל פני הקרקע בגבול המגרש הפונה לחלקות מגורים.

4. לקבל את ההתנגדות לנטיעת עצים בוגרים כפיצוי על העצים המוצעים לכריתה:
יש לקבוע בהוראות התכנית כי על חלק מהעצים שנקבעו לעקירה במסגרת התכנית יינתן פיצוי של נטיעת עצים בוגרים בעלי ערכיות זהה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעת היתר הבניה. תנאי להיתר יהיה התאום תנאי לטופס 4 יהיה נטיעתם בפועל.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות לייעד את מקומות החניה המוצעים בתכנית לשכנים:
חניה מוצעת עפ"י תקן ובשיקול של קרבה לרק"ל, ובנוסף מדובר על מגרש קטן ומוגבל ביכולות מתן מענה חניה רחב יותר.
יחד עם זאת, יש לעדכן בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה ע"פ החלטת הוועדה המקומית: "התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות."
6. לקבל חלקית את ההתנגדות כי תוספת היח"ד המוצעת תגרום לעומס תחבורתי נוסף:
התכנית מציעה פתרון חניה בתחומה, עפ"י תקן וקרבה של כ- 200 מ' הליכה מישורית לצייר רק"ל. כמו כן מדובר על היקף יח"ד אינו משמעותי.
יחד עם זאת, סעיף ה' בטבלה 5 בהוראות התכנית: "תותר הקטנה או תוספת עד 20% יח"ד ללא שינוי בשטחים" – סעיף זה אינו מקובל ויש להסירו.
7. לדחות את ההתנגדות כי לא תתאפשר כניסת רכבי חירום לרחוב עקב אישור התכנית:
כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגפי התכנון לרבות אגף תוש"ה, ובכל מקרה תוספת יח"ד האמורה אינה משמעותית על מנת לייצר מניעה של כניסת רכב או רכב חירום לרחוב וכאמור התכנית מסדירה חניה בתחומה עפ"י תקן.
8. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה באיכות החיים:
מדובר על תכנית תכנית המקודמת עפ"י המדיניות בהיקפי הבניה, שמסדירה חניה בתחומה, ועל כן מקובלת תכנית כמו תכניות אחרות המקודמות בשכונה.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות כי מס' הקומות המוצע חורג מהאזור:
בבינוי המוצע בנספח הבינוי ישנן 4 קומות מעל מפלס רחוב ביאליק, ו-4 קומות בכל חתר. ועל כן התכנית עומדת במדיניות של תכנית 16000. יש לקבוע כי חדר יציאה לגג יהיה בגובה מינימלי אפשרי עפ"י התקנות על מנת להמנע מחזות של קומה נוספת ויש לוודא כי קומת החניה לא עולה מעל הקרקע באף חתר ובייחוד בחזית אחורית הפונה למגרש מגורים.
10. לדחות את ההתנגדות כי חפירת החניון התת"ק עלולה לייצר סכנה בטיחותית לבניינים השכנים:
כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות ע"י אגף התכנון והרישוי ובליווי מהנדסים. הנושא יבחן בשלב היתר הבניה
11. לדחות את ההתנגדות כי יש לבחון את כלל התכניות בראייה כוללת בשל תוספת היח"ד באיזור:
תכנית 16000 הינה המדיניות לשכונה שתכללה את השכונה בראייה כוללת, התכנית מקודמת עפ"י מדיניות זו.

12. לדחות את ההתנגדות לטענה כי מדובר בפרויקט יוקרה המיועד לתושבי חוץ ואת הטענות הכלכליות:

הטענה אינה תכנונית, הבינוי תואם את המדיניות של השכונה, כאמור.

13. לקבל את ההתנגדות שלא לאפשר תוספת קומה מעל המבנה לשימור:

יש לעדכן את הבינוי המוצע ללא תוספות מעל המבנה הקיים לשימור ע"פ החלטת הוועדה המקומית מתאריך 21.5.2025: " יש להציע בניית מבנה חדש בשטח הפנוי של החלקה תוך התרחקות מינימלית של 2 מ' מהמבנה הקיים. את המבנה קיים לסמן לשימור במלואו ולקבוע הוראות שימור בתיאום מחלקת שימור" או לחילופין לאפשר תוספת על המבנה ההיסטורי בנסיגה משמעותית.

14. לדחות את ההתנגדות לטענה שסקר העצים אינו משקף את ערכם של העצי הקיימים:

סקר העצים ערוך ע"י אגרונום, כנהוג.

15. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שגודל החניון אינו מוצדק:

יש לעדכן בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה ע"פ החלטת הוועדה המקומית: "התוכנית ממוקמת בקרבת קו רק"ל פעיל במרחק 200 מ' בלבד מתחנת כיכר דניה יש לקבוע כי תקן חניה לא יעלה על 1:1 ולתת פתור מחניות לדירות קטנות."

16. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הסעיף לשמירה על עצים בהוראות התכנית:

נקבעו הוראות לשמירה על עצים במהלך עבודות הביצוע בתיאום עם לשכת התכנון.

17. לדחות את ההתנגדות לבקשה למחוק את הסעיף המאפשר שינוי עד 10% בסיווג העצים:

סעיף זה נהוג בתכניות ברחבי העיר על מנת לאפשר גמישות בתכנון ביחס לנקבע בה, וכן לאפשר שימור עצים ככל הניתן ולא רק שינוי משימור לעקירה.

18. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1207158
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	וועדה מקומית
עורך התכנית:	בכר הלה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/3/2023
כתובת	, כל העיר כל מרחב התכנון של ירושלים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/03/2025	בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 10.12.2024 בערר מס' 1087/24 ובהמשך לפניית הוועדה המקומית ירושלים מהוועדה המחוזית על אימוץ הליכי הפקדת התכנית מושא החלטה זו, לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לאישורה של תכנית כוללת הקובעת הוראות לעוגנים, אשר מסדירות את האפשרות ליישום עוגנים בדומה לעקרונות שנקבעו בסעיף 63 (8) לחוק. תכניות כגון אלה קיימות בערים רבות ומאפשרות את ייעול הליכי רישוי הבניה לטובת כלל התושבים. לפיכך מחליטה הוועדה על אימוץ הוראות התכנית בנושא העוגנים כפי שקודמה בוועדה המקומית, דבר אשר יאפשר האצה הליכי הבניה בעיר, צמצום זמני הרישוי וחיסכון במשאבים ציבוריים, לצד שמירת זכויות הבעלים. 2. יובהר בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש בעוגנים לתחום רצועת מתע"ן, רצועות דרכים ארציות ורצועות תשתית, אלא באישור הגורם המוסמך. 3. יקבע כי לעת היתר הבניה יבוצע תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדגש על פגיעה בתשתיות ועצים. 4. שינוי שלביות להריסת עבירות בניה: מדובר בהוראה המבקשת לדחות הריסות שנקבעו בתכנית משלב קבלת ההיתר לשלב תחילת ביצוע הבניה. באיזון שבין הרצון שלא לעודד עבריינות בניה לרצון שלא לסרב את הליכי ביצוע הבניה, הוועדה סבורה כי הסעיף נכון בסייג הבא לפיו שלביות זו לא תחול על עבירת בניה שמעבר ל-20 מ"ר. נוסח הוראות התכנית יתוקן בהתאם. 5. תוספת זכויות לקומת גג וקומה קיימת: התכנית כוללת הוראות לפיהן תתאפשר מכח תכנית 62 תוספת 5% לשטח הרצפה נוגעת להשלמת דירת גג קיימת. זאת כאמור בטבלת הזכויות והוראות בניה ובסעיף 15 בהוראות תכנית המתאר 62. הוועדה רואה בחיוב קידומה של תכנית בעניין זה העולה בקנה אחד

עם החקיקה לצמצום ההקלות. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי מתן תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת מחייבת בדיקה עובדתית באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית ומשמעויות תוספת זו על התכניות הקיימות והוראות הבינוי בהן ועל אופי השכונות הקיימות. נוכח החשיבות הרבה באישור תכנית העוגנים בהקדם על מנת להקל על הליכי הרישוי ונוכח הבדיקות הנדרשות על מנת לאשר נושא זה, מחליטה הוועדה כי התכנית תפוצל וכי נושא זה יקודם בתכנית נפרדת וככל האפשר, בסמכות הוועדה המקומית. 6. כמו כן יתווסף להוראות התכנית הוראה בתנאים בהליך רישוי כי בקשה להיתר בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת החשמל, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חברת החשמל לישראל כתנאי בהליך הרישוי. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. 7. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה. 8. תנאי להפקדת התכנית יהא עריכת תיקונים טכניים בכפוף להנחיית לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה והתאמה לתכנון חושב רישוי. 9. פרסום דבר הפקדתה של התכנית יכלול פרסום הודעות במנהלים הקהילתיים בירושלים. הפרסום האמור ייעשה גם בשפה הערבית בכפוף להנחיית לשכת התכנון.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	17/03/2025
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות, ולתת תוקף לתכנית, כדלקמן: בהתייחס להודעה משר הפנים כי התכנית טעונה אישורו: יש לבטל ממטרות התכנית את ההוראה המאפשרת שינוי הוראות בתכניות תקפות לגביי מועד ביצוע הריסה נדרשת וקביעתו לעת תחילת ביצוע עבודות הבניה בשטח, במקום כתנאי למתן היתר בניה, הנושא יקודם במסגרת תכנית נפרדת. יש להבהיר בתכנית כי ביטול הוראה ממתאר 62 לא תאפשר תוספת גורפת של בניה בכל רחבי העיר, בין אם דירת הגג קיימת ובין אם לא- מטרת ההוראה היא רק לצמצם הליכים בירוקרטיים – מהגשת ואישור של שני היתרי בניה – להגשה ואישור של היתר בניה אחד בלבד- המאפשר את ההרחבה- ככל ומתאפשרת מכוח תכנית מאושרת- ואת השלמתה. יודגש בהוראות התכנית	10/07/2024

כי מדובר על הוראה כללית ברמה כלל עירונית, וכי עיצוב הבינוי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כפי שנדרש וקורה היום.

יש להוסיף הנחיה כי במקרה בו נקבעה נסיגה מחייבת בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, לא יהיה ניתן לשנות הנחיה זו מכוח תכנית זו.

יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי: בקשה להיתר בתחום תשתית חשמל, מתקן או מקרקעין של חח"י, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חח"י כתנאי למתן היתר בניה.

קבלת הערות שר הפנים נותנת מענה גם להתנגדות של חברת החשמל.

קבלת הערות השר לעניין נושא שינוי שלביות של ההריסה, נותנת מענה גם לכל הפרק הזה בהתנגדות של נתן קרמר.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות ופגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה, השבתה שלה וכן לזיהום קרקע- יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של בקשה הכוללת חדירה לתחום חלקה הכוללת תחנת דלק או מתקן אחר רגיש לדעת מהנדס העיר יש לקבל אישור של הבעלים לעניין החדרת עוגנים בחלקתם כתנאי למתן היתר הבנייה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לקבוע כי התכנית מקודמת מכוח סעיף 63(8) לחוק התכנון והבנייה- יש לקבוע הוראה בתכנית כי היא מקודמת מכוח סעיף זה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי מלשון החוק ניתן להבין כי אין צורך בקבלת הסכמה של הבעלים במגרש הסמוך להתקנת עוגנים זמניים ולכן יש לכלול בתקנון הוראה מפורשת המחייבת את הבעלים הסמוכים להסכים- יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

לקבל את ההתנגדות בעניין כי בסעיף 4.1.2 לאחר המילים תותר הקמת עוגני קרקע זמניים יש להוסיף את המילים ללא קבלת הסכמה בעלי החלקה הגובלת אליה נדרשת החדירה של העוגנים- . יש להוסיף הוראה בתקנון בעניין זה בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבסעיף 4.1.2 יש למחוק את הסיפא: ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין אליהם הוחדרו, מכיוון שלא ברור בדיוק מה הכוונה בפגיעה שיש לה פנים רבות- יש לקבל חוות דעת בעניין זה מהיועצת המשפטית של הוועדה ולנסח את הסעיף בהתאם.

לקבל את ההתנגדות בעניין שיש להדגיש בסעיף 4.1.2 כי מדובר בידוע בלבד ולא בהקלה על מנת שהבקשה תהיה תואמת תבע וזאת בפרט לעניין שיקול הדעת של הוועדה המקומית והאפשרות להגשת ערר לוועדת ערר – יש לתקן את הסעיף בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה להבהרת הנושא כי ההיתר יהיה תואם תב"ע.

לדחות את ההתנגדות בעניין שבתים כפרים ישנים יזנקו קשות כתוצאה מחפירות אלה וסבירות גבוהה שהם לא יעמדו בחפירות אלה – התכנית מציעה פתרון כלל עירוני וכל היתר בניה מכוח תכנית זו ייתן את הפתרונות הנדרשים לשמירה על הבניינים הסמוכים.

לדחות את ההתנגדות בעניין שבעלי מגרשים פרטים אינם מסוגלים לעקוב אחרי הבנייה במגרשים הסמוכים והם יצטרכו לקחת אנשי מקצוע לצורך כך, והדבר כרוך העלויות כבדות- אין צורך שבעלי החלקות הסמוכות ייקחו אנשי מקצוע למעקב, היתר הבנייה ייתן את המענים לכך.

לדחות את ההתנגדות לעניין שמתנגדים לסעיף 4.1.2.א לעניין החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות ללא בחינה של חלופות אחרות שלא מצריכות חדירה לחלקות סמוכות- התכנית אינה מונעת בחינה של פתרונות אחרים אלא מאפשרת גם פתרון זה בהתאם לחוק ולתכניות נוספות דומות שאושרו ברשויות אחרות.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע שהתכנית לא תשנה תכניות מאושרות שבהם נקבע שלא יותר החדרת עוגנים כגון תכנית - 349811. יש להוסיף סעיף לתקנון התכנית ולקבוע כי בתכנית שאושרו ויש סעיף ספציפי שלא מתיר זאת- התכנית לא תחול עליו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף הסכמה עקרונית ראשונית של השכנים להחדרת העוגנים וגם הטלת אחריות מקצועית והנדסית על הצד שיש לו צורך בחציבה- התכנית קובעת שאין צורך בקבלת הסכמה או תיאום עם בעלי הקרקע בכל חלקה למעט הסייגים הקבועים בתכנית ובהחלטה זו.

לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להוסיף לתקנון חיוב התקנה ושימוש במכשיר מדידת וויברציות וזעזועים ומתן הסמכות לבעלי המבנים הסמוכים לעצור את העבודות במקרה שעובר את התקנים וכי יש למנות גיאולוג מומחה שיחוזה דעתו על שכבות הסלע וימציא חוות דעת גיאולוגית שתהיה בסיס ליועץ הקרקע וכי יש למנות מהנדס יועץ קרקע שיציג פתרונות ללא הצורך בהחדרת עוגנים לחלקה הסמוכה - ההיתר יתואם עם מהנדס העיר ויהיה מבוסס בין היתר כפי שמבקשת התכנית אישור קונסטרוקטור.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית אינה יכולה להיחשב כתכנית מפורטת- התכנית היא תכנית מפורטת והיא כוללת הוראות מספקות כדי להיחשב מפורטת בדומה לתכניות דומות שאושרו ברשויות מקומיות אחרות בעניין זה.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שבהתאם לסעיף 8(63) לחוק מותר לקבוע רק הוראות ביחס ל"עוגנים זמניים" בלבד, אך אין בתכנית הוראות ברורות לגבי המנגנון לשליפת העוגנים הללו באופן שעוגנים הללו לא יהפכו לקבוע, כגון התקופה הזמנית המקסימלית המותר להשאיר העוגנים, סוג העוגנים, והוראות אחרות כיוצ"ב. לא מדובר רק פגם של העדר סמכות אלא בפגם של פגיעה בזכות הקניין, ולנוכח הפגיעה הקניינית הגלומה- הכוונה בזמניות של העוגנים הוא מבחינת הצורך ההנדסי שמתיתר ברגע שנבנה הבניין ואז אין צורך יותר בעוגנים, יחד עם זאת לאור העובדה שיש עוגנים מחומרים שונים ועוגנים מפלדה יש להוציא מהחלקה הסמוכה וזאת לעומת עוגנים פולימרים שאין צורך להוציא- יש לקבוע במסגרת ההיתר את הצורך בהוצאת העוגנים בהתייחס לסוגים

השונים בתיאום עם מהנדס העיר.

לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום- התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק:

התוכנית פורסמה להפקדה בהתאם לכל הוראות החוק ותקנותיו לעניין זה. וכמפורט להלן:

3.1 עיתונים:

מעריב הבוקר (עיתון עברי יומי), מעריב ירושלים (מקומו), עיתון א-סינארה (עיתון בשפה הערבית).

אלה 3 העיתונים ש 99.9% מהתוכניות במרחב התכנון בירושלים מתפרסמות בהם! רב מוחלט של התוכניות. הן תוכניות בסמכות מקומית והן תוכניות בסמכות מחוזית.

לגבי פרסום בעיתון יומי בשפה העברית- הפרסום מתבצע רק בעיתונים שאושרו לכך ע"י שר הפנים. עיתון מעריב הבוקר נמנה עם העיתונים המאושרים הללו.

לגבי פרסום במקומו- עיתון מעריב ירושלים הוא אחד מהמקומונים המתפרסמים בעיר.

לגבי פרסום בעיתון בשפה הערבית המחויב לפרסום במרחב התכנון של ירושלים – אין שום הוראה/מגבלה/תנאים ממשרד הפנים באיזה עיתון ערבי יש לבצע את הפרסום.

ההוראה היחידה הקבועה בחוק היא שיש לפרסם הודעת הפקדה בעיתון בשפה הערבית במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה במרחב.

הפרסום בעיתון בשפה הערבית מחויב בירושלים. הפרסום שבוצע בעיתון א-סינארה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק.

מצ"ב הוכחות הפרסום לרבות גזרי העיתונים בהם פורסמה הודעת ההפקדה.

2. פרסום הודעת הפקדה ע"ג לוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר:

התוכנית פורסמה ע"ג לוחות המודעות העירוניים באמצעות חברת אריאל שאמונה על העניין, בדיוק כפי שמפורסמות כל שאר התוכניות במרחב התכנון שלנו.

בתיק קיימים התצהירים הרגילים שאנחנו מקבלים מחברת אריאל באמצעותם היא מצהירה על ביצוע העבודה הזו על ידה.

פרסום הודעת הפקדה ע"ג שלט:

בתקנות נקבע כי תכנית החלה על ישוב עירוני – השלט יוצב בכניסה למשרדים

הראשיים של העיריה. התכנית הזו פורסמה באמצעות הצבת שלט במשרדי עיריית ירושלים, במשרדי מהנדס העיר בקומה 4 במבואה של הקומה. (כי אין מקום ולא מותר להציב בכניסה הראשית של בנין ככר ספרא 1). השלט הוצב ב – 30.11.23 השלט כלל הן הודעה בעברית והן הודעה בערבית 5. הודעות אישיות : הועדה המקומית לא דרשה בהחלטותיה משלוח הודעות אישיות לאף גורם, לכן לא נשלחו/ נמסרו הודעות כאלה בתכנית זו. כמה דגשים על טענות שעלו בנוסף בהתנגדות : התכנית כן פורסמה בלוחות המודעות השכונתיים, ע"י חברת אריאל, בניגוד לכתוב בהתנגדות. 70 מודעות נתלו בלוחות המודעות השכונתיים בכל רחבי העיר מאחר והתכנית חלה על כל העיר. תוכן ההודעה בעיתונים ובאתר האינטרנט כולל את כל הנדרש בתקנות להודעת הפקדה. בניגוד לכתוב בהתנגדות. לדחות את ההתנגדות בעניין שמעיון בתכניות דומות של רשויות אחרות עולה, כי ישנה תכניות הדורשות ביצוע הליך פרסום בדומה להליך סעיף 149 לחוק, וישנם תכניות שמציון במפורש ידוע לפי תקנה 36 לתקנות. - הוועדה אינה סבורה כי יש צורך בהליך פרסומי נוסף לעניין זה. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	
לאחר שמיעת כל המתנגדים הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה יש לציין כי מר נתן קרמר הודיע כי הוא לא מתכוון להגיע לדיון בגלל פגמים לדעתו במשלוח ההודעות היועצת המשפטית השיבה לו שאין לדעתה פגמים ובכל זאת הוא בחר שלא להופיע לדיון	29/05/2024
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	17/05/2023

סעיף 5 (1) טור 7 א בתכנית המתאר לירושלים מס' 62, "הוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג" " יתוקן ובמקומו יכתב "הוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג לרבות תוספת הרחבה שניתן לבקש בגג מכח התכנית שחלה במקום. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 3/5/2023 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה ובתאום מחלקת התכנון.	03/05/2023
בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 10.12.2024 בערר מס' 1087/24 ובהמשך לפניית הוועדה המקומית לירושלים מהוועדה המחוזית על אימוץ הליכי הפקדת התכנית מושא החלטה זו, לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לאישורה של תכנית כוללת הקובעת הוראות לעוגנים, אשר מסדירות את האפשרות ליישום עוגנים בדומה לעקרונות שנקבעו בסעיף 63 (8) לחוק. תכניות כגון אלה קיימות בערים רבות ומאפשרות את ייעול הליכי רישוי הבניה לטובת כלל התושבים. לפיכך מחליטה הוועדה על אימוץ הוראות התכנית בנושא העוגנים כפי שקודמה בוועדה המקומית, דבר אשר יאפשר האצה הליכי הבניה בעיר, צמצום זמני הרישוי וחיסכון במשאבים ציבוריים, לצד שמירת זכויות הבעלים. 2. יובהר בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש בעוגנים לתחום רצועת מתע"ן, רצועות דרכים ארציות ורצועות תשתית, אלא באישור הגורם המוסמך. 3. יקבע כי לעת היתר הבניה יבוצע תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדגש על פגיעה בתשתיות ועצים. 4. שינוי שלביות להריסת עבירות בניה: מדובר בהוראה המבקשת לדחות הריסות שנקבעו בתכנית משלב קבלת ההיתר לשלב תחילת ביצוע הבניה. באיזון שבין הרצון שלא לעודד עבריינות בניה לרצון שלא לסרב את הליכי ביצוע הבניה, הוועדה סבורה כי הסעיף נכון בסייג הבא לפיו שלביות זו לא תחול על עבירת בניה שמעבר ל-20 מ"ר. נוסח הוראות התכנית יתוקן בהתאם.	

5. תוספת זכויות לקומת גג וקומה קיימת : התכנית כוללת הוראות לפיהן תתאפשר מכח תכנית 62 תוספת 5% לשטח הרצפה נוגעת להשלמת דירת גג קיימת. זאת כאמור בטבלת הזכויות והוראות בניה ובסעיף 15 בהוראות תכנית המתאר 62. הוועדה רואה בחיוב קידומה של תכנית בעניין זה העולה בקנה אחד עם החקיקה לצמצום ההקלות. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי מתן תוספת גורפת של אחוזי בניה בכל רחבי העיר בין אם דירת הגג קיימת או לא קיימת מחייבת בדיקה עובדתית באיזו שכונות הדבר מתאפשר גם בהינתן שמדובר בבניה בשכונות בעיר ההיסטורית ומשמעויות תוספת זו על התכניות הקיימות והוראות הבינוי בהן ועל אופי השכונות הקיימות. נוכח החשיבות הרבה באישור תכנית העוגנים בהקדם על מנת להקל על הליכי הרישוי ונוכח הבדיקות הנדרשות על מנת לאשר נושא זה, מחליטה הוועדה כי התכנית תפוצל וכי נושא זה יקודם בתכנית נפרדת וככל האפשר, בסמכות הוועדה המקומית. 6. כמו כן יתווסף להוראות התכנית הוראה בתנאים בהליך רישוי כי בקשה להיתר בתחום תשתיות חשמל, מתקן או מקרקעין של חברת החשמל, לרבות בקרקע הגובלת בהם, או מרווחי הבטיחות מהם עפ"י כל תכנית או עפ"י כל דין, יידרש אישור חברת החשמל לישראל כתנאי בהליך הרישוי. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. 7. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה. 8. תנאי להפקדת התכנית יהא עריכת תיקונים טכניים בכפוף להנחיית לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה והתאמה לתכנון חושב רישוי. 9. פרסום דבר הפקדתה של התכנית יכלול פרסום הודעות במנהלים הקהילתיים בירושלים. הפרסום האמור ייעשה גם בשפה הערבית בכפוף להנחיית לשכת התכנון.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	

תיאור חדש להתנגדויות

מדובר על תכנית שמטרתה הסדרת נושא עוגנים בבניה חדשה ושינוי סעיף של שלביות ההריסה בתכניות שקבעו סעיפים מתנאי להיתר בניה לתנאי לתחילת עבודות . יצוין כי התכנית קודמה בעבר בסמכות הוועדה המקומית ובעקבות הגשת ערר לוועדת ערר הוחלט לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המחוזית והתכנית הופקדה שוב להתנגדויות.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/03/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/5/2026

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : יורם וינוגרד ואחרים

עיקרי ההתנגדויות :

1. המתנגד הוא בעל זכויות רשום במקרקעין ברח' מגדים 14, ירושלים

- גוש 30161, חלקה 96
2. אני הח"מ, בעל זכויות רשום במגרש ובבניין ברחוב מגדים 14 בירושלים, מבקש להגיש התנגדות זו לתוכנית 101-1207158 – "תוכנית העוגנים". תוכנית זו מבקשת לאפשר החדרת עוגני קרקע למגרשי צד ג', לרבות מגרשי, ללא הסכמתי המפורשת, ובכך פוגעת בזכויותי הקנייניות, בביטחוני, בתשתיות הציבוריות וביכולת הפיתוח העתידית של הנכס.
3. בית המשפט העליון קבע כי שלב ההתנגדויות הוא שלב מהותי המבטיח שקיפות, שיתוף ציבור ושיפור התוצר התכנוני (ע"מ 1461/20, פסקה 11). בהתאם לכך, מוגשת התנגדות זו.
4. פגיעה ישירה בזכויותי ובמקרקעי
5. התוכנית מבקשת להתיר החדרת עוגני קרקע לתוך חלקתי, פעולה המהווה פלישה פיזית לתוך תת-הקרקע שבבעלותי, תוך סיכון ממשי ל:
- א. צובר הגז
- ב. צנרת הגז
- ג. בור וצנרת הביוב
- ד. תשתיות תקשורת וסיבים אופטיים
- ה. עצים ונטיעות
- ו. יסודות המבנה
- ז. חדירה זו עלולה לגרום לנזקים חמורים, לרבות סכנת חיים, פגיעה ביציבות המבנה, פגיעה בתשתיות ציבוריות ושיבוש חיי היומיום.
6. בנוסף, עוגנים בתת-הקרקע מהווים מטרד קבוע המונע פיתוח עתידי: בניית ממ"ד, חפירת חניה, שתילת עצים עמוקי שורש, החלפת צובר גז, או ביצוע פרויקט הריסה-ובנייה. בכך נגרמת ירידת ערך משמעותית לנכס.
7. היעדר סמכות לוועדה המחוזית
8. לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה, תוכנית הכוללת הוראות לעניין עוגני קרקע זמניים היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
9. החוק מגדיר במפורש:
- "תוכנית בסמכות ועדה מקומית" – תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית הכוללת את הנושאים המנויים בסעיף 62א.
10. "תוכנית בסמכות ועדה מחוזית" – תוכנית שאינה בסמכות ועדה מקומית.
11. הוראות עוגנים נכללות במפורש בסעיף 62א(א)(19), ולכן הסמכות לאשרן נתונה לוועדה המקומית בלבד.
12. מינהל התכנון עצמו כתב במכתבו מ-7.8.2023 כי ועדה מקומית מוסמכת לקדם תוכנית עוגנים החלה בתחומה. גם בדיון בערר 1087-24 ציין עו"ד רועי בראונר, בשם הוועדה המקומית ירושלים:
13. "התוכנית בסמכות מקומית".
14. לכן, עצם קידום התוכנית בוועדה המחוזית נעשה בחוסר סמכות.
15. התוכנית סותרת חוקי יסוד וחוקי קניין
16. פגיעה בזכות הקניין – חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו
17. חוק היסוד קובע:
18. "אין פוגעים בקניינו של אדם".
19. "אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו".
20. תוכנית תכנון אינה חוק, ולכן אינה יכולה לגבור על חוק יסוד.

21. החדרת עוגנים ללא הסכמה מהווה פגיעה ישירה בזכות הקניין, שאינה עומדת בתנאי פסקת ההגבלה, בין היתר משום שקיימות חלופות דיפון שאינן דורשות עוגנים.
22. סתירה לחוק המקרקעין
23. הוראות חוק המקרקעין קובעות:
 - א. סעיף 11 – הבעלות מתפשטת לעומק הקרקע.
 - ב. סעיף 12 – מחוברים בקרקע שייכים לבעל הקרקע.
 - ג. סעיף 17 – ניתן לדרוש סילוק כל דבר המפריע לשימוש במקרקעין.
 - ד. סעיף 21 – ניתן לדרוש סילוק מחוברים שהוקמו ללא רשות.
24. החדרת עוגנים היא פלישה אסורה למקרקעי.
25. בית המשפט העליון קבע (רע"א 4625/21 כהן נ' משהב):
26. "כאשר חברה קבלנית מבקשת לבצע עבודות במקרקעין של הזולת, עליה לעשות זאת ברשותם... ולא תוך פלישה".
27. אין כל צורך הנדסי בעוגנים – קיימות חלופות רבות
28. במספר רב של פרויקטים בירושלים בשנים האחרונות, הוועדה המקומית הסירה עוגנים בעקבות התנגדויות, או שהיזמים שינו את שיטת הדיפון לשיטה שאינה דורשת חדירה במגרשים גובלים.
29. חברת "קלגו", מומחית ביסוס, כתבה בחוות דעתה:
30. "אנו ממליצים לתכנן את תמיכת הדיפון באמצעות קורות פלדה פנימיות... ממש לא מדובר בשיטות יקרות".
31. גם הוועדה המחוזית עצמה, בתוכנית אחרת (1030428-101), קבעה כי החדרת עוגנים תותר רק בהסכמת בעלי המגרש הגובל.
32. מכאן שהטענה כי עוגנים "נדרשים" – אינה נכונה.
33. העוגנים אינם זמניים – הטעיה מהותית
- הניסיון מלמד כי:
34. עוגנים אינם נשלפים בפועל.
35. שליפתם מסוכנת ועלולה לגרום נזק כבד.
36. לעיתים נדרש להרוס מבנה כדי לשלוף עוגן.
37. גם עוגנים "נשלפים" מותרים קדח מלא דייס.
38. בפסק דין כהן נ' משהב נקבע כי שליפת עוגנים עלולה לעלות מעל 6.5 מיליון ש"ח.
39. לכן, המונח "זמניים" מטעה ואינו משקף את המציאות.
40. חובה לקבל את הסכמת בעלי הקרקע הגובלת
41. בערים בת-ים וחולון קיימים נהלים רשמיים המחייבים הסכמה מפורשת של בעלי המגרשים הגובלים.
42. תקנות רישוי בנייה קובעות כי מבקש היתר חייב להיות:
43. בעל זכות במקרקעין, או מי שקיבל הסכמה מבעל הזכות.
44. התקנות הן חיקוק מחייב וגוברות על תוכנית תכנון.
45. לכן, לא ניתן לכפות החדרת עוגנים ללא הסכמת.
46. דרישות בטיחות, ניטור ותקינה
47. התוכנית אינה כוללת מנגנוני בטיחות בסיסיים. יש להוסיף:
 - א. עמידה בתקן ישראלי 940 חלק 4.1 ו-4.2
 - ב. דוחות קרקע וביסוס
 - ג. חישובים סטטיים לשני המגרשים

- ד. ניטור רציף: סייסמוגרפים, אינקלינומטרים, טילטמטרים, פריזמות, חיישני גז ורעידות
- ה. תיעוד וצילום וידאו של כל שלב
- ו. העסקת קבלן רשום בענף 120
- ז. אישורי כל חברות התשתית
48. ללא הוראות אלו, התוכנית מסכנת חיי אדם.
49. דרישה להחזרת המצב לקדמותו
50. יש לחייב את מבקש העוגנים:
- א. להסיר את כל העוגנים, הדייס והקדחים בתוך שנתיים
- ב. להחזיר את המצב לקדמותו
- ג. לשאת בכל העלויות
- ד. להמציא ערבויות וביטוחים מתאימים
51. דרישה לפרסום מלא ולהארכת תקופת ההתנגדויות
52. יש לפרסם את התוכנית:
- א. בעיתונות
- ב. באתר הוועדה
- ג. באמצעות שליח עד הדלת
- ד. בשלטים בכניסה לבניינים
- ה. וכן להאריך את תקופת ההתנגדויות ל-60 יום.
53. כל שינוי בתוכנית – מחייב פרסום מחדש
54. כל שינוי מהותי או טכני בתוכנית מחייב פרסום מחדש ומתן אפשרות להגשת התנגדויות.
55. ההתנגדו מפרטת סעיפם רבים שהמתנגד סבור שיש לשנות בתקנון התכנית או להוסיף הוראות ותנאים רבים שיתווספו להוראות התכנית כמפורט בהתנגדות המצורפת.
56. סיכום ובקשה
57. לאור כל האמור לעיל, אני מבקש בזאת:
- א. לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית.
- ב. לקבוע כי הסמכות היא של הוועדה המקומית בלבד.
- ג. לקבוע כי אין לכפות החדרת עוגנים ללא הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
- ד. להורות על תיקון התוכנית כך שתכלול את כל מגנוני הבטיחות, הניטור וההגנה הנדרשים.
- ה. להבטיח כי לא תתאפשר כל פגיעה בקנייני ללא הסכמתי המפורשת.
- ו. התוכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכות הקניין, סותרת את חוקי היסוד, מנוגדת לחוק המקרקעין, מסכנת חיי אדם, פוגעת בתשתיות ציבוריות, ומבוססת על הנחות הנדסיות שגויות. לפיכך, אין לאשרה.

**התנגדות מספר 2 : הרב נתן קרמר בשם ירושלים שקופה ומתנגדים נוספים
עיקרי ההתנגדויות :**

1. ההתנגדות מוגשת ע"י:
עמותת "ירושלים שקופה"

עמותת תושבי גאולה (הוועד השכונתי הרשמי של העדה החרדית פרושים וחסידים)

תושבים ובעלי נכסים הגרים בתוך תחום התכנית חלקם מוגדרים גם כ"מתנגדים ציבוריים"

2. העמותות טוענות כי הן מייצגות תושבים רבים המושפעים מהתכנית, בהתאם לפסיקה המאפשרת לגופים קהילתיים להגיש התנגדות כאשר יש להם זיקה מהותית לשטח.
3. ההתנגדות לתכנית 1207158-101 נסמכת על שורה ארוכה של פגמים מהותיים ופרוצדורליים, אשר מצטברים לכדי מסקנה אחת ברורה: התכנית הוכנה, הוגשה והופקדה בחוסר סמכות, תוך פגיעה קשה בזכויות יסוד, תוך חריגה מהוראות הדין, ותוך יצירת מנגנון תכנוני שאינו עומד בדרישות החוק, הפסיקה וההיגיון התכנוני. המתנגדים מבקשים להציג בפני הוועדה המחוזית תמונה מלאה של מכלול הפגמים, על מנת למנוע פגיעה בציבור, בשלטון החוק ובזכות הקניין.
4. ראשית, יש להדגיש כי עצם העברת התכנית לוועדה המחוזית נעשתה מבלי שהוועדה המקומית קיבלה החלטה כדין להיות מגישת התכנית. ההפקדה נעשתה למעשה על ידי ב"כ הוועדה המקומית, ולא על ידי הוועדה עצמה, ולכן מדובר בהפקדה שנעשתה ללא סמכות. כבר מטעם זה בלבד, התכנית אינה יכולה לעמוד.
5. מעבר לכך, התכנית כוללת הוראות בלתי חוקיות בעליל, ובראשן דרישת כתב שיפוי ודרישת פוליסת ביטוח צד ג'. הוראות אלו אינן יכולות להיכלל בתכנית סטטוטורית, משום שהן אינן הוראות תכנוניות אלא הוראות קנייניות-חוזיות המגדירות יחסים בין צדדים. הכנסתן לתכנית מטעה את הציבור, פוגעת בו, ומעמידה את הוועדה המקומית בחשיפה נזיקית עצומה. הדין מכיר בדרישת כתב שיפוי רק במקרים של פגיעה תכנונית לפי סעיף 197 לחוק, ולא במקרים של נטילה פיזית של זכויות בקרקע. התכנית שלפנינו יוצרת מנגנון של נטילה כפויה של זכויות בקרקע, ולכן אין כל סמכות לדרוש כתב שיפוי כתנאי למתן היתר.
6. הפגם המהותי ביותר בתכנית נוגע לעוגני הקרקע. התכנית מבקשת לאפשר החדרת עוגנים זמניים למגרשים פרטיים גובלים, ללא הסכמה וללא פיצוי, תוך הסתפקות ב"יידוע" בלבד. מדובר בפגיעה ישירה בזכות הקניין, שהיא זכות יסוד חוקתית המעוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. פגיעה כזו מחייבת הסמכה מפורשת בחוק, פירוט מלא בתכנית, והליך תקין של הודעה אישית ובחינה פרטנית. התכנית אינה עומדת באף אחד מן התנאים הללו.
7. המחוקק, בסעיף 63(8) לחוק, אמנם מאפשר לקבוע בתכנית הוראות לעניין זכות מעבר, זכות להעברת תשתיות, ולעיתים גם התקנת עוגנים. אולם סעיף 19, המגדיר את סמכות הוועדה המקומית, אינו כולל את נושא העוגנים. לו רצה המחוקק להעניק סמכות זו לוועדה המקומית, היה עושה זאת במפורש. העובדה שסעיף 19 מזכיר רק שניים מתוך שלושת העניינים המנויים בסעיף 63(8) מלמדת על כוונת המחוקק לא לכלול עוגנים בסמכות המקומית. גם בספרות המקצועית, כגון דנה וזינגר, אין כל אזכור לכך שסעיף 19 כולל עוגנים – עובדה המחזקת את המסקנה כי מדובר בחריגה מסמכות.
8. מעבר לשאלת הסמכות, התכנית אינה מפורטת דיה כדי לשמש בסיס להוצאת היתרים. עוגני קרקע הם עבודות מבניות בעלות השלכות מהותיות על יציבות הקרקע, בטיחות הציבור, המבנים הגובלים והתשתיות. לפיכך, הם מחייבים תכנון

מפורט בהתאם לסעיף 145(ז) לחוק. התכנית אינה כוללת קווי בניין, עומק העוגנים, אורך העוגנים, מיקומם המדויק, תשריט תלת-ממדי, או כל פרט הנדרש לפי נוהל מבא"ת. בהיעדר פרטים אלה, לא ניתן להוציא היתר מכוחה, וממילא לא ניתן להסתמך עליה לצורך נטילה כפויה של זכויות בקרקע.

9. הפגיעה בזכות הקניין אינה רק תכנונית אלא גם קניינית-פיזית. החדרת עוגנים למגרש פרטי ללא הסכמה מהווה פלישה והשגת גבול. הפסיקה קבעה שוב ושוב כי אין לבצע בנייה על רכוש משותף או על מקרקעין של הזולת ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכויות. כך נקבע בע"מ 4185/23, בע"א 2139/12, ובפסקי דין נוספים. התכנית שלפנינו מבקשת לעקוף עיקרון יסודי זה באמצעות מנגנון של "ידוע" בלבד – מנגנון שאינו חוקי ואינו עומד בדרישות המידתיות.

10. גם רכיב הריסות הבניינים בתכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני. התכנית מבטלת הוראות הריסה שנקבעו בתכניות קודמות כתנאי למתן היתר. ביטול כזה פוגע בשלטון החוק, מאפשר לעברייני בנייה ליהנות מפירות העבירה, ומונע מהציבור את הסעד היחיד שהיה בידו – דרישת הריסה כתנאי להיתר. התכנית למעשה מכשירה עבירות בנייה בדיעבד, בניגוד לעקרונות יסודיים של דיני התכנון.

11. שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר באופן גורף, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בנייה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות עוד הרבה.

12. הוראה האמורה בעניין הריסה באופן גורף, שוללת את האפשרות לבחון באופן פרטני את כל עבירה ועבירה לגופה של עניין ובהתאם לנסיבה ולמקרה ספציפית, ופוגעת מתנגדים להגיש התנגדות פרטנית, עניינית בדומה לטענה שהועלו לעיל בעניין העוגנים ושוללת את האפשרות מהנפגעים לקבל סעד האופרטיבי, להריסת את הנקבע להריסה בתכנית, במסגרת הליך ערר כנגד ההיתר, במידה שהתנאי למתן ההיתר לא ימולא, אשר הרי אז, נמצא כי ההיתר אינו תואם לתכנית (בהתאם להלכת שפר) ויאלץ לנפגעים לנקוט בהליכים משפטיים מסורבלים כגון הגשת עתירה מנהלית עם בקשה לצו מניעה, ובמידה שלא יוגשו בקשה לצו מניעה או שהבקשה לא תתקבל, הרי אז יתכן שעד הכרעת ההליך, כבר תתייתר העתירה, כי הבניה החדשה תהיה ממומשת מבלי להרוס את עבירת בניה, ונמצא כי ישנם מקרים ששינוי מועד הריסות הנדרשות כאמור תשלול סעד אופרטיבי בכלל. הוראה זו בתכנית, מקילה עם העבריינים ומקשה על הנפגעים של עבירות בניה, במקום להגן עליהם והתכנית נותנת בעצם פרס לעבריינים, באופן שהחוטא נשכר וחוטאת למטרת קביעת התנאים הללו בתכניות הנקודתיות.

13. מכל האמור יוצא כי התכנית אושרה להפקדה מבלי שמסד נתונים, הונחו בפני הוועדות הרלוונטיות, ביחס למאפייני התכנית בעניין העוגנים ובעניין הריסת בניינים, ובהתאם לכך הפגמים והנושאים שהועלו בהתנגדות זו

14. לצד הפגמים המהותיים, התכנית לוקה בפגמים פרוצדורליים חמורים בהליך הפרסום. לא נתלו שלטים בשטח התכנית, לא נתלה שלט בכניסה לעירייה, לא נתלו מודעות בלוחות מודעות בשכונות, ולא פורסם דבר בשפה הערבית. הפרסום בעיתון "מעריב הבוקר" נעשה בניגוד לרשימת העיתונים הנפוצים שאושרה על ידי שר הפנים, שכן העיתון אינו מופיע ברשימה, ושינוי שמו לא פורסם ברשומות. הפרסום בעיתון הערבי "אל-סינארה" נעשה אף הוא בחוסר תום לב, שכן העיתון כמעט ואינו מופץ בירושלים. בנוסף, הפרסום באתר האינטרנט היה חלקי, לא נגיש, ולא כלל מועד אחרון להגשת התנגדויות. פגמים אלה שוללים מן הציבור את זכות הטיעון, ומביאים לבטלות ההפקדה.
15. התכנית כולה מעורפלת, עמומה, ואינה מבהירה האם מטרתה לקבוע מסגרת תכנונית, מסגרת קניינית, או שתיהן גם יחד. עמימות זו פוגעת בציבור, מונעת ביקורת אפקטיבית, ומאפשרת לרשויות להפעיל סמכויות רחבות ללא בקרה. כאשר מדובר בפגיעה בזכות הקניין, הדין מחייב פירוט, שקיפות, והסדרה מלאה בשלב התכנון – לא בשלב הרישוי.
16. לבסוף, יש להדגיש כי התכנית מקודמת במקביל לקידום תמ"א 40/ה – תכנית מתאר ארצית ייעודית להסדרת עוגני קרקע. קידום תכנית מקומית במקביל לתכנית ארצית ייעודית יוצר כפילות, חוסר ודאות רגולטורית, ופגיעה במערכת התכנון. אין הצדקה מקצועית או מערכתית לקדם תכנית מקומית נקודתית כאשר המדינה עצמה מקדמת הסדרה ארצית כוללת.
17. מכל הטעמים הללו – חוסר סמכות, פגיעה בזכות הקניין, הוראות בלתי חוקיות, תכנון לקוי, פגיעה בשלטון החוק, פרסום פגום, עמימות מהותית, וסתירה לתכנון הארצי – המתנגדים מבקשים לדחות את התכנית במלואה. התכנית אינה עומדת בדרישות הדין, אינה מגינה על הציבור, ואינה מאזנת בין צרכי הפיתוח לבין זכויות התושבים. היא פוגעת בציבור, בקניין, ובאמון במערכת התכנון. לפיכך, אין מנוס אלא לבטל את ההפקדה ולמנוע את המשך קידומה.

**התנגדות מספר 3 : עו"ד מנחם בלויזר בשם פז קמעונות ואנרגיה בע"מ
עיקרי ההתנגדויות:**

1. פז מפעילה מספר תחנות תדלוק בתחום העיר ירושלים. התנגדות זו מתייחסת בעיקר לתחנות שבבעלותה של פז: "פז-העשור" הנמצאת בשד' ויצמן ביציאה מהעיר לכביש 1, "פז – מנדלבאום" הנמצאת בפינת רחוב פיקוד המרכז ודרך שכם, "פז בקעה" הנמצאת בפינת דרך בית לחם ורחוב הרכבת ירושלים, ו"פז – מאה שערים" הנמצאת ברחוב שבטי ישראל.
2. מצב קיים
3. בתחנות תדלוק, ישנן תשתיות תת קרקעיות.
4. מרבית התשתיות התת קרקעיות בתחנות תדלוק, הינן רגישות והדברים אמורים בעיקר במיכלי הדלק התת קרקעיים ובצנרת הדלק. ברי, שכל פגיעה בתשתיות אלה, עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה ולהשבתה וכן לזיהום הקרקע והסביבה.

5. התכנית המוצעת
6. מטרת התכנית המוצעת היא בין היתר "קביעת הוראות בינוי להקמת עוגני קרקע זמניים".
7. ככלל, התכנית מתירה הקמת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים ובלבד שלא תהיה פגיעה במקרקעין הגובלים אליהם הוחדרו.
8. כן קיימת דרישה לפיה היתר הבנייה יכלול פירוט של כל האמצעים הדרושים למניעת
- פגיעה בתשתיות התת קרקעיות ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים הגובלים.
9. בנוסף נדרש אישור קונסטרוקטור, ביטוח צד שלישי ויידוע הבעלים הגובלים.
10. במגרשים גובלים ביעוד ציבורי נדרש תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים וכן אישור מהנדס הועדה.
11. נימוקי ההתנגדות
12. כפי שבואר לעיל, תחנת תדלוק, הינה נכס רגיש ביותר מבחינת התשתיות התת קרקעיות.
13. החדרת עוגן, למיכל תדלוק תת קרקעי או באופן שיפגע בצנרת הדלק בתחנה, מעבר להשבתה של התחנה, תגרום לנזק סביבתי קשה ביותר ועל כן יש להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע להחדרת עוגנים למגרשים של תחנות תדלוק.
14. על רקע זה מוגשת התנגדות פז, על מנת לצמצם את הסיכון מפני פגיעה בתשתיות התת קרקעיות המדוברת על כל הנזקים הכרוכים בכך.
15. פז טוען, כי לפיכך יש להגביל את האפשרות להחדיר עוגנים למקרקעין בהם קיימת תחנת תדלוק רק למקרים בהם ניתנה הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות במקרקעי תחנת התדלוק.
16. יובהר, כי הועדה המקומית בהחלטתה מיום 10.7.2024 בהתנגדות פז, במסגרת ההפקדה הקודמת של התכנית, החליטה כאמור ודרשה להוסיף להוראות התכנית תנאי בדבר הצורך בקבלת הסכמת בעלי מקרקעי תחנת התדלוק.
17. לחילופין טוען פז כי יש לקבוע, לכל הפחות לגבי תחנות תדלוק, הוראות נוספות כמפורט להלן, אשר יקטינו את הסיכון לפגיעה בתשתיות התת קרקעיות ובמקרקעי התחנה, כמפורט להלן ;
18. תכנית תשתיות תת קרקעיות - יש לחייב את מבקש ההיתר להכין ולהגיש לועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, תכנית עדות (made as) (של התשתיות התת קרקעיות הקיימות במגרש הגובל אם הוא מהווה תחנת תדלוק).
19. התכנית חייבת להיות חתומה על ידי מודד מוסמך.
20. אישור הקונסטרוקטור הנזכר בסעיף 6.1 (א) להוראות התכנית, צריך להתייחס, בין היתר, למפת מדידה חתומה זו.
21. כן מבוקש להוסיף הוראה לפיה אם מהנדס העיר לא שוכנע שתכנית התשתיות התת

- קרקעיות שהוצגה משקפת במדויק את מצב התשתיות הקיים בתחנת התדלוק, אין להתיר את החדרת העוגנים.
22. סוג העוגנים – יש לקבוע כי העוגנים שיוחדרו למגרשים פרטים גובלים יהיו עוגנים שלא ימנעו אפשרות לבנייה במגרש הגובל, היינו עוגנים פולימריים, זמניים וללא רכיבי פלדה.
23. בהתאם יש להוסיף ס"ק מתאים בסעיף 4.1.2 (א) (1) אשר יפרט את סוגי העוגנים המותרים.
24. יידוע בעלי מגרשים גובלים – לעניין סעיף 4.1.2 (א) (1) (ו) – לא די בהוראה בדבר משלוח הבקשה לבעלים הגובלים.
25. יש לחייב את מבקש ההיתר למסור הודעה לידי בעלי המגרשים הגובלים וכן לידי כל המחזיקים בהם. על מנת לוודא שההודעה אכן תגיע לידי מחזיקים/בעלי המגרשים, יש לדרוש, לכל הפחות הליך מסירה כקבוע בתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי), תשע"ו. 2016-
26. תיאום הנדסי – לנוכח הרגישות של תחנות תדלוק והתשתיות התת קרקעיות בהן כאמור לעיל, יש לקבוע פוזיטיבית כי נדרש תיאום הנדסי של מבקש ההיתר עם בעלי תחנת התדלוק.
27. כתב שיפוי – כתב השיפוי הנזכר בסעיף 4.1.2 (א) (ה) צריך להיות מופנה גם לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים.
28. לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לתקן את מסמכי התכנית כאמור לעיל.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה ישירה בזכויותי ובמקרקעי התוכנית מבקשת להתיר החדרת עוגני קרקע לתוך חלקתי, פעולה המהווה פלישה פיזית לתוך תת-הקרקע שבבעלותי, תוך סיכון ממשי ל:
- א. צובר הגז
 - ב. צנרת הגז
 - ג. בור וצנרת הביוב
 - ד. תשתיות תקשורת וסיבים אופטיים

- ה. עצים ונטיעות
ו. יסודות המבנה
ז. חדירה זו עלולה לגרום לנזקים חמורים, לרבות סכנת חיים, פגיעה ביציבות המבנה, פגיעה בתשתיות ציבוריות ושיבוש חיי היומיום.
- ח. בנוסף, עוגנים בתת-הקרקע מהווים מטרד קבוע המונע פיתוח עתידי: בניית ממ"ד, חפירת חניה, שתילת עצים עמוקי שורש, החלפת צובר גז, או ביצוע פרויקט הריסה-ובנייה. בכך נגרמת ירידת ערך משמעותית לנכס. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה לאישורה של תכנית כוללת הקובעת הוראות לעוגנים, אשר מסדירות את האפשרות ליישום עוגנים בדומה לעקרונות שנקבעו בסעיף 63 (8) לחוק. תכניות כגון אלה קיימות בערים רבות ומאפשרות את ייעול הליכי רישוי הבניה לטובת כלל התושבים. לפיכך מחליטה הוועדה על אימוץ הוראות התכנית בנושא העוגנים כפי שקודמה בוועדה המקומית, דבר אשר יאפשר האצה הליכי הבניה בעיר, צמצום זמני הרישוי וחסכון במשאבים ציבוריים, לצד שמירת זכויות הבעלים, התכנית כוללת הוראות יידוע והוראות שיבטיחו כי לא תגרם פגיעה למקרקעין סמוכים.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר סמכות לוועדה המחוזית לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה, תוכנית הכוללת הוראות לעניין עוגני קרקע זמניים היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
החוק מגדיר במפורש:
"תוכנית בסמכות ועדה מקומית" – תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית הכוללת את הנושאים המנויים בסעיף 62א.
"תוכנית בסמכות ועדה מחוזית" – תוכנית שאינה בסמכות ועדה מקומית.
הוראות עוגנים נכללות במפורש בסעיף 62א(א)(19), ולכן הסמכות לאשרן נתונה לוועדה המקומית בלבד.
מינהל התכנון עצמו כתב בכתבו מ-7.8.2023 כי ועדה מקומית מוסמכת לקדם תוכנית עוגנים החלה בתחומה. גם בדיון בערר 1087-24 ציין עו"ד רועי בראונר, בשם הוועדה המקומית ירושלים:
"התוכנית בסמכות מקומית".
לכן, עצם קידום התוכנית בוועדה המחוזית נעשה בחוסר סמכות- התכנית קודמה בסמכות הוועדה המקומית ולאחר דיון במסגרת וועדת ערר מחוזית ובחינה עם מנהל התכנון הוחלט כי התכנית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית ולכן המשך הטיפול נעשה בסמכות הוועדה המחוזית, בכל מקרה לא ברור כיצד טענה זו משפיעה על המתנגד ולמה היא רלוונטית לדיון לגופו לשל עניין.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית סותרת חוקי יסוד וחוקי קניין פגיעה בזכות הקניין – חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו
חוק היסוד קובע:
"אין פוגעים בקניינו של אדם".
"אין נכנסים לרשות היחיד של אדם שלא בהסכמתו".
תוכנית תכנון אינה חוק, ולכן אינה יכולה לגבור על חוק יסוד.
החדרת עוגנים ללא הסכמה מהווה פגיעה ישירה בזכות הקניין, שאינה עומדת בתנאי פסקת ההגבלה, בין היתר משום שקיימות חלופות דיפון שאינן דורשות עוגנים. - התכנית אינה שונה ממספר תכניות דומות שאושרו בארץ ומאפשרות בהתאם לחוק התכנון והבניה לקדם תכנית עם מטרות דומות תוך שמירה על איזון בין זכות הקניין לאינטרס ציבורי חיוני

- וזאת בהתאם למגבלות הרשומות בתקנון התכנית.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית עומדת סתירה לחוק המקרקעין הוראות חוק המקרקעין קובעות:
- סעיף 11 – הבעלות מתפשטת לעומק הקרקע.
 - סעיף 12 – מחוברים בקרקע שייכים לבעל הקרקע.
 - סעיף 17 – ניתן לדרוש סילוק כל דבר המפריע לשימוש במקרקעין.
 - סעיף 21 – ניתן לדרוש סילוק מחוברים שהוקמו ללא רשות.
- החדרת עוגנים היא פלישה אסורה למקרקעין. חוק התכנון והבנייה מאפשר קידום תכנית כאמור בהתאם לחוק התכנון והבנייה המאפשר את קידום התכנית למרות החדירה למקרקעין הגובלים בהתאם להנחיות התכנית, ובכפוף למגבלות של חובת יידוע, ויתר אמצעים שיבטיחו את אחריות היזם והמהנדס מטעמו.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהעוגנים אינם זמניים – הטעיה מהותית הניסיון מלמד כי:
- עוגנים אינם נשלפים בפועל.
 - שליפתם מסוכנת ועלולה לגרום נזק כבד.
 - לעיתים נדרש להרוס מבנה כדי לשלוף עוגן.
 - גם עוגנים "נשלפים" מותרים קדח מלא דייס.
 - בפסק דין כהן נ' משהב נקבע כי שליפת עוגנים עלולה לעלות מעל 6.5 מיליון ש"ח.
 - לכן, המונח "זמניים" מטעה ואינו משקף את המציאות. המינוח זמניים מתקשר לעובדה כי לאחר השלמת הבנייה המבנה החדש נושא את הבניין והעוגנים מפסיקים להיות נחוצים, לעיתים מנתקים אותם, ולעיתים מותירים אותם אך אין להם תפקיד הנדסי פעיל, ואינם צפויים להפריע למגרשים שכנים לקדם בניה בשטחם.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש חובה לקבל את הסכמת בעלי הקרקע הגובלת בערים בת-ים וחולון קיימים נהלים רשמיים המחייבים הסכמה מפורשת של בעלי המגרשים הגובלים.
- תקנות רישוי בנייה קובעות כי מבקש היתר חייב להיות:
- בעל זכות במקרקעין, או מי שקיבל הסכמה מבעל הזכות.
- התקנות הן חיקוק מחייב וגוברות על תוכנית תכנון.
- לכן, לא ניתן לכפות החדרת עוגנים ללא הסכמת. חוק התכנון והבנייה מאפשר לרשות המקומית לקדם תכנית בכל מתחם הרשות כפי שנעשה במקרה זה, ובמקרים אחרים בערים אחרות, נתניה (תכנית 408-0839266) וגבעתיים (תכנית 503-0475160) למשל, לאור החשיבות של הנושא לבנייה חדשה בעיר, הוראות התכנית מאפשרות לקבוע הנחיות לעניין הבדיקות והאישורים שיש לבצע בשל היתר הבניה, והוראות אלה גוברות על הצורך בקבלת הסכמה של הבעלים הגובלים, אך קיימת חובת יידוע.
7. לדחות את ההתנגדות בעניין דרישות בטיחות, ניטור ותקינה התוכנית אינה כוללת מנגנוני בטיחות בסיסיים. יש להוסיף:
- עמידה בתקן ישראלי 940 חלק 4.1 ו-4.2
 - דוחות קרקע וביסוס
 - חישובים סטטיים לשני המגרשים
 - ניטור רציף: סייסמוגרפים, אינקלינומטרים, טילטמטרים, פריזמות, חיישני גז ורעידות
 - תיעוד וצילום וידאו של כל שלב
 - העסקת קבלן רשום בענף 120
 - אישורי כל חברות התשתית

ח. ללא הוראות אלו, התוכנית מסכנת חיי אדם.
ט. דרישה להחזרת המצב לקדמותו- מהנדס העיר סבור כי ההוראות המופיעות בהוראות התכנית הם מספיקות לצורך בחינה מעמיקה של הנושא בשלב היתר הבניה וכי אין צורך בתוספת הוראות כמבוקש בהתנגדות.

8. **לדחות** את ההתנגדות כי עצם העברת התכנית לוועדה המחוזית נעשתה מבלי שהוועדה המקומית קיבלה החלטה כדין להיות מגישת התכנית. ההפקדה נעשתה למעשה על ידי ב"כ הוועדה המקומית, ולא על ידי הוועדה עצמה, ולכן מדובר בהפקדה שנעשתה ללא סמכות. כבר מטעם זה בלבד, התכנית אינה יכולה לעמוד- ההחלטה על העברת התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית נבעה מעמדה של וועדת ערר שנבחנה במנהל התכנון והוחלט כי יש להמשיך את הטיפול בוועדה המחוזית, בתאריך 3/5/2023 החליטה הוועדה המקומית כי היא מגישת התכנית, החלטה זו היא לקידום התכנית ולא לעניין מסלול הסמכות של קידומה.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת הוראות בלתי חוקיות בעליל, ובראשן דרישת כתב שיפוי ודרישת פוליסת ביטוח צד ג'. הוראות אלו אינן יכולות להיכלל בתכנית סטטוטורית, משום שהן אינן הוראות תכנוניות אלא הוראות קנייניות-חוזיות המגדירות יחסים בין צדדים. הכנסתן לתכנית מטעה את הציבור, פוגעת בו, ומעמידה את הוועדה המקומית בחשיפה נזיקית עצומה. הדין מכיר בדרישת כתב שיפוי רק במקרים של פגיעה תכנונית לפי סעיף 197 לחוק, ולא במקרים של נטילה פיזית של זכויות בקרקע. התכנית שלפנינו יוצרת מנגנון של נטילה כפויה של זכויות בקרקע, ולכן אין כל סמכות לדרוש כתב שיפוי כתנאי למתן היתר. יש לקבל חוות דעת משפטית של היועצת המשפטית לוועדה לעניין זה.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כי התכנית אינה מפורטת דיה כדי לשמש בסיס להוצאת היתרים. עוגני קרקע הם עבודות מבניות בעלות השלכות מהותיות על יציבות הקרקע, בטיחות הציבור, המבנים הגובלים והתשתיות. לפיכך, הם מחייבים תכנון מפורט בהתאם לסעיף 145(ז) לחוק. התכנית אינה כוללת קווי בניין, עומק העוגנים, אורך העוגנים, מיקומם המדויק, תשריט תלת-ממדי, או כל פרט הנדרש לפי נוהל מבא"ת. בהיעדר פרטים אלה, לא ניתן להוציא היתר מכוחה, וממילא לא ניתן להסתמך עליה לצורך נטילה כפויה של זכויות בקרקע- התכנית היא תכנית מפורטת הכוללת את כל ההוראות הנדרשות להוציא מכוחה היתר בניה והיא קובעת את ההנחיות לבחינה בשלב היתר הבניה, לא ניתן ואין צורך בפירוט נוסף בתכנית החלה על כל העיר ואינה יכולה לרדת לרזולוציה של מגרש בודד.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרכיב הריסות הבניינים בתכנית לוקה בחוסר סבירות קיצוני. התכנית מבטלת הוראות הריסה שנקבעו בתכניות קודמות כתנאי למתן היתר. ביטול כזה פוגע בשלטון החוק, מאפשר לעברייני בניה ליהנות מפירות העבירה, ומונע מהציבור את הסעד היחיד שהיה בידו – דרישת הריסה כתנאי להיתר. התכנית למעשה מכשירה עבירות בניה בדיעבד, בניגוד לעקרונות יסוד של דיני התכנון- התכנית אינה מבטלת את הוראות ההריסה שנקבעו בתכניות המאושרות אלא רק מאפשרת ביצוע יעיל יותר של שלביות ההריסה כדי לאפשר הריסה של עברות הבניה יחד עם ביצוע הבניה ולא בנפרד.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שינוי מועד הריסות נדרשות, על פי תכנית, כתנאי תחילת עבודות במקום תנאי להיתר באופן גורף, עלול לפגוע באיכות החיים והסביבה של המתנגדים ובשלטון החוק, כאשר בהרבה מקרים התנאים הללו נועדו לשמור על האינטרסים של הגורמים שיש להם אינטרסים במגרש שבו מוצעת ההריסה או למגרשים אחרים בסביבה, או מתנגדים שהתנגדו במסגרת תכנית פרטנית למגרש ספציפי, או לשמור

על שלטון החוק במקרים של עבירות בניה, שעבריינים לא יחזיקו בהיתר בניה באותו עת שעבירות עדיין קיימות בפועל בשטח, ולכן גם אם רוצים לבטל הוראה כזו נדרשת הפעלת שיקול הדעת לכל מקרה ומקרה בנסיבות עניינה, ובוודאי שלא ניתן לקבוע הוראה גורפת בעניין. במקרה שהוצג בהתנגדות זו, הרי מדובר בעבירות בנייה על מגרש בבעלות רשות ציבורית אשר עבירות שלה חמורות עוד הרבה. התכניות המאושרות קובעות כי תנאי להיתר בניה יהיה הביצוע של ההריסה והמשמעות היא כי כל עוד לא מוציאים היתרי בניה – אז גם לא מבצעים את ההריסה, ולכן קביעה של הריסה כתנאי לתחילת עבודות מבטיחה את ההריסות כחלק מביצוע של היתר בניה ולכן אינה פוגעת בעצם ההריסה עצמה.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית לוקה בפגמים פרוצדורליים חמורים בהליך הפרסום. לא נתלו שלטים בשטח התכנית, לא נתלה שלט בכניסה לעירייה, לא נתלו מודעות בלוחות מודעות בשכונות, ולא פורסם דבר בשפה הערבית. הפרסום בעיתון "מעריב הבוקר" נעשה בניגוד לרשימת העיתונים הנפוצים שאושרה על ידי שר הפנים, שכן העיתון אינו מופיע ברשימה, ושינוי שמו לא פורסם ברשומות. הפרסום בעיתון הערבי "אל-סינארה" נעשה אף הוא בחוסר תום לב, שכן העיתון כמעט ואינו מופץ בירושלים. בנוסף, הפרסום באתר האינטרנט היה חלקי, לא נגיש, ולא כלל מועד אחרון להגשת התנגדויות. פגמים אלה שוללים מן הציבור את זכות הטיעון, ומביאים לבטלות ההפקדה. הפרסום נעשה בהתאם להחיות לשכת התכנון והנהלים בעניין.

14. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להדגיש כי התכנית מקודמת במקביל לקידום תמ"א 40/ה – תכנית מתאר ארצית ייעודית להסדרת עוגני קרקע. קידום תכנית מקומית במקביל לתכנית ארצית ייעודית יוצר כפילות, חוסר ודאות רגולטורית, ופגיעה במערכת התכנון. אין הצדקה מקצועית או מערכתית לקדם תכנית מקומית נקודתית כאשר המדינה עצמה מקדמת הסדרה ארצית כוללת- אין מניעה לקדם תכניות לרשות ספציפיות לרשות אחת כפי שנעשה בכמה רשויות אחרות בארץ כל עוד לא יעמדו בסתירה לתכנית ארצית, ככול שתקודם ואושר התכנית הארצית היא תחול גם בירושלים

15. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין שבתחנות תדלוק, ישנן תשתיות תת קרקעיות. מרבית התשתיות התת קרקעיות בתחנות תדלוק, הינן רגישות והדברים אמורים בעיקר במיכלי הדלק התת קרקעיים ובצנרת הדלק. ברי, שכל פגיעה בתשתיות אלה, עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה ולהשבתתה וכן לזיהום הקרקע והסביבה. כפי שבואר לעיל, תחנת תדלוק, הינה נכס רגיש ביותר מבחינת התשתיות התת קרקעיות. החדרת עוגן, למיכל תדלוק תת קרקעי או באופן שיפגע בצנרת הדלק בתחנה, מעבר להשבתה של התחנה, תגרום לנזק סביבתי קשה ביותר ועל כן יש להקפיד הקפדה יתרה בכל הנוגע להחדרת עוגנים למגרשים של תחנות תדלוק. פז תטען, כי לפיכך יש להגביל את האפשרות להחדיר עוגנים למקרקעין בהם קיימת תחנת תדלוק רק למקרים בהם ניתנה הסכמה מפורשת של בעלי הזכויות במקרקעי תחנת התדלוק- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כי בתחנות הדלק יש תשתיות תת קרקעיות רגישות הכוללות מכלי דלק וצינורות ופגיעה בתשתיות אלה עלולה לגרום לנזק חמור ביותר לתחנה, השבתה שלה וכן לזיהום קרקע- יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של בקשה הכוללת חדירה לתחום חלקה הכוללת תחנת דלק או מתקן אחר רגיש לדעת מהנדס העיר יש לקבל אישור של הבעלים לעניין החדרת עוגנים בחלקתם כתנאי למתן היתר הבנייה.

16. התכנית המופקדת כוללת בסעיף 2.א.4.1.2 הנחיות בנושא שינוי מועד ביצוע ההריסה,

התקנון קובע כי ההוראה תחול על עברות בנייה ששטחן עד 20 מ"ר , ההיגיון בבקשה לשינוי מועד הריסה נועד לאפשר למוציא היתר בניה לפעול בהינף אחד -ההריסה וגם הבניה ביחד ולא להפריד ביניהם ולכן אין הגיון בקביעת מגבלה של 20 מ"ר שקבוע בתקנון ולכן מבוקש לבטל סעיף זה.

17. בכל מקרה יובהר כי ההריסות הם רק של מגיש היתר הבניה ולא כל המסומן בנספח הבינוי. לחילופין ככול והוועדה המחוזית לא תרצה לשנות באופן גורף את הסעיף יש לקבוע לפחות כי ייקבע כי 20 מ"ר הם עברות בנייה של מגיש הבקשה להיתר בלבד.

18. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1262963
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/2/2025
כתובת	מנחת יצחק , רוממה בין רחוב שמגר למנחת יצחק, רוממה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30079	175	לא
30079	205	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 17

1. קביעת זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני דת בין רחוב מנחת יצחק ושמגר בשכונת רוממה בירושלים והיחס בין המבנים השונים 2. הריסת בניין קיים. 3. קביעת הוראות לתוספת שטחים למבני דת. 4. הגדרת גובה מבנים ל 4 קומות . 5. הגדרה של פתחים וכניסות למבנים. 6. קביעת קווי בניין למבנים השונים והיחס ביניהם. 7. קביעת זיקת הנאה למער רכב לבניין שמאחור שאינו כלול בתכנית. 8. קביעת שטח הבניה ל 4650 עיקרי ועוד 1450 מ"ר שרות מתחת לקרקע. 9. קביעת חניון תת קרקעי ל 40 מקומות חניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
שטח למבנים ומוסדות ציבור		4420	100	4650 מ"ר	לבניין החדש בלבד ללא הבניין מאחור
סה"כ		4420	100		

תיאור המצב הקיים						
מדובר על חלקה גדולה בייעוד של מבני ציבור. על החלקה מקודמת תכנית מספר 1262955 הנמצאת בתקופת הפקדה ומציעה בניין חדש בחלק האחורי של המגרש עבור בניין הכולל 9 קומות ותוספת שימושים עבור בית ספר גני ילדים ופנימיה. בחלק הקדמי קיים שלד של בניין המיועד להריסה.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 527978 שאושרה בשנת 2108 וקבעה את ייעוד המגרש לשטח לבנייני ציבור. תכנית 1262955 נמצאת בשלב התנגדויות , התכנית סיימה הפקדה בתאריך 6/2/2026 והוגשו לה שתי התנגדויות, התכנית קובעת בינוי לבניין ב החלק האחורי של הבניין						
היתרים:						
1995/0510.00	מנחת יצחק 14	22/06/1995	חפירה ומילוי	הבקשה נסגרה	09/02/2023	הרב מינצברג
מתיבתא_עמותה						
1995/0510.01	מנחת יצחק 14	26/06/1996	בניה חדשה / בניין חדש	הופק-הוצא היתר בניה	09/03/1998	
מתיבתא_עמותה						
1995/0510.02	מנחת יצחק 14	18/11/1999	תוספת מבנה-מגרש בנוי	הבקשה נסגרה	09/02/2023	ע"י הרב
הרמן זכרון צבי עמותה						
1995/0510.03	מנחת יצחק 14	19/09/2000	בניה חדשה / בניין חדש	הופק-הוצא היתר בניה	21/05/2001	עמותת זכרון
צבי						
1995/0510.04	מנחת יצחק 14	20/11/2005	תוכנית שינויים	הבקשה נסגרה	09/02/2023	עמותת זכרון
צבי						
2017/0046.00	מנחת יצחק 14	16/01/2017	בניה חדשה / בניין חדש	הבקשה נסגרה	01/01/2019	תת' תורת
אימך' עמותת 'בנין אב'						
2020/0049.00	מנחת יצחק 14	28/01/2020	בניה חדשה / בניין חדש	הופק-הוצא היתר בניה	21/10/2021	עירית
ירושלים מנח"ח						
2020/0049.01	מנחת יצחק 14	13/11/2025	חידוש היתר הוכנה טיוטת היתר בניה		22/01/2026	עירית ירושלים מנח"ח
עבירות בניה: ל"ר						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
ל"ר						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
א. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני						
ב. התייחסות לתכנית הבנייה: שטח לבנייני ציבור						
ג. תכנית שכונתית: אין						
ד. תקן חנייה עירוני: על פי תכנית 5166 לבנייני ציבור						
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1						
תואם						

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		המגרש מיועד לצורכי ציבור
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	אין התנגדות לתכנית. נדרשת תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1262963 - רח' מנחת יצחק, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני חינוך ודת בתא שטח a1 21. התכנית חלה על חלקות 175 ו-205 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר. התכנית מחלקת את חלקה 175 לשני תאי שטח, התכנית שבנדון קובעת הוראות בינוי לגבי תא שטח a1 בעוד שבתא שטח b1 רצה תכנית במקביל (101-1262955) בה יקבעו הוראות איחוד וחלוקה, תכנית זו תהיה כפופה לחלוקה ולהוראות הרישום שתקבע בתכנית 101-1262955. אין שינוי בגבולות חלקה 205. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 436/2000 הרשומה מתאריך 26.05.2003. - בחלקה 205 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1121/2008 הרשומה מתאריך 02.03.2010. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלל יחזור לחלקות 167 ו-172. - בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק' g11 לנק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני

לאחר התיקונים התום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקות 167 ו-172. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
ירושלים, ג' בתמוז תשפ"ד 09 יולי 2024 אל: נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1262963 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב מנחת יצחק 14 גוש: 30079 חלקות 175,205. שטח התכנית: כ- 6.309 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 12036 אשר קבעה את היעוד לשטח לבנייני ציבור. 3. תיאור התכנית: מבקש התכנית הינו גורם עירוני, מדובר בתכנית המבקשת לקבוע זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני חינוך ודת. בתחום התכנית קיים מבנה המוצע להריסה בתא שטח a1. 4. התייחסות לתכנית: שכונת רוממה נמצאת במחסור שטחים המיועדים לצרכי ציבור, התכנית מציעה תלמוד תורה ובתי כנסת שייתנו מענה לצרכים הציבוריים הנחוצים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להציג בתכנית שטחי חצרות לתלמוד התורה. - יש לתקן את טבלת הגושים והחלקות שבסעיף 1.5.5 ולהשמיט את חלקות 172 ו-167 בהתאם לדרישות מחלקת המידע התכנוני. - יש לבצע הלימה במספרי תאי השטח בין התקנון, התשריט ונספח הבינוי. - יש להציג גישת רכבים בדגש לרכבי חירום לתחום בית הספר במגרש מספר 2. - יש להשלים בקשת אגף תוש"ה בדבר נספח תנוע - בתחום התכנית מקודמת תב"ע 1262955 במגרשים a1 ו-b1, יש לתאם את התכנון בשתי התכניות כך שתהיינה בהלימה זו לזו - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי העתקים: אדר' רועי לביא - מנהל אגף תכנון העיר גב' ריטה לדיז'נסקי - מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מר עופר אהרון - מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר מר אולג פורר - ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים, אגף תחבורה ופיתוח תשתיות אדרי' ענת קליינמן - ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אד' יעל דרייפוס שקד - ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גבי' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גבי' רויטל ון דן ברוק - מתאמת תכנון יזום, אגף תכנון העיר	
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 6 מבני חינוך ודת ברחובות מנחת יצחק ושמגר מקודם ע"י האגף למבני דת בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית: גוש/ חלקה 30079/175 נכס 7061 בבעלות העיריה, בשלמות. גוש/ חלקה 30079/205 נכס 8640 בבעלות העיריה, בשלמות. הערות הנכסים העיריה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30079/175. המבקש הנו גורם עירוני. מימוש התכנית יהא כפוף לנוהל הקצאות.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	לשכה משפטית
	האגף למבני דת
תוכנית 1262963 מוצע תוכנית למבני דת ומוסדות ציבור ברח' נחלת יצחק/שמגר. התוכנית מורכבת מ3 מגרשים a1 כעט בבניה, מגרש b ומגרש a2. מוצע הגדלת זכויות בניה והוספת שימושים. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (נספחים ותשריטים מה 5/12/2024) 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- תשמר זיכת מעבר לרכב בין שלושת החניונים בהתאם לתשריט	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

(יועץ תנועה- סלאח מרזיק)	
בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת זכויות לבניין ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מקודמת במקביל תכנית נוספת המקודמת על החלקה ומצוה בשלב הפקדה, יש להציג התאמה מלאה בין שתי התכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. התכנית המופקדת מציעה שטחי בניה נוספים בחלקה יש לתקן בטבלה 5 את שטחי הבניה הכוללים בחלקה בהתייחס לשתי התכניות ולא רק לבניין החדש.
3. יש לתאם את קווי הבניין בין שתי התכניות המקודמות על החלקה כך שלא תהיה סתירה ביניהם.
4. בתכנית המאושרת על החלקה וגם בתכנית המופקדת מסומנת זיקת הנאה בחלקה – לא ניתן לבטל זיקות הנאה בסמכות הוועדה המקומית – יש לבחון את הנושא ולתקן בהתאם .
5. בתשריט מופיעים 2 קווים תת קרקעים שונים – יש לסמן אחד בלבד ולתקן בהתאם.
6. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער למימוש התכנית של 10 שנים.
7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

10. נספח תנועה הוא מנחה בלבד

11. יש לחלק הודעות אישיות לבנייני המגורים בחלקות מדרום ומצפון באמצעות חלוקת הודעות לתיבות הדואר של הדיירים.

הערות טכניות

1. יש לתקן את קבצי plan i gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:
2. יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלא יחדור לחלקות 167 ו172.
3. בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק' g11 לנק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018.
4. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1493352
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן שי
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12\04\26
כתובת	הרב יצחק כדורי 1, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29938	33	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 3

מטרת התכנית:
הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע בבניין מגורים ברחוב הרב יצחק כדורי 1, באמצעות הסבת חללים קיימים המצויים מתחת לחצרות הבניין לשטחי מגורים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס +0.00 בלבד, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות באמצעות הסבת חללים קיימים המצויים מתחת לחצרות הבניין, בהתאם לנספח הבינוי. - הגדלת שטחי הבנייה ב-155 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת וקביעתם לסך של 1,257.8 מ"ר מירביים. - קביעת קווי בניין לתוספות המוצעות. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת תנאים למתן היתר בנייה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת מספר יחידות הדיור ל-11 יח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	11	979.39	100	1,257.8	מהווים 128.43% בניה מירבי.

סה"כ	11	979.39	100	1,257.8	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה על-קרקעית מבין רצף של 4 בניינים זהים. לבניין יש מספר עבירות בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7509 מאושרת משנת 2003. אישרה במגרש 238 ביעוד אזור מגורים 2, 4,092 מ"ר עיקרי, 3,300 מ"ר שרות, מתוכם 1,320 מ"ר לחניה ו-1,980 מ"ר כללי. סה"כ 7,392 מ"ר עבור 4 בניינים במגרש. 4 חדרי מדרגות מינימום במגרש, 44 יח"ד, 6 קומות מירביים, גג שטוח. קווי בניין קדמי 5 מ' – צדדי 4 מ' – אחורי 3 מ'.					
תב"ע 5053 מאושרת משנת 1997. אישרה במגרש 51 ביעוד אזור מגורים הנמצא במתחם C. תותר 2,150 יח"ד במתחם. תכנית זו דורשת הגשה ואישור תכנית מפורטת למתן היתר בניה. תכנית מפורטת תכלול יעודי קרקע, זכויות בניה, גישה לכל מגרש, שטחי ציבור והיקפיו, פתרונות למתקנים וכו'.					
היתרים:					
2009/0421.00 – הופק היתר בניה בשנת 2009. אושרו 2 בניינים עם קומת חניה משותפת. לבניין 1 אושר, 1,022.53 מ"ר עיקרי ו-870.64 מ"ר שירות. (חצי מהמאשר בהיתר עבור 2 בניינים). סה"כ 1,893.17 מ"ר. 11 יח"ד. 5 קומות מעל קומת חניה.					
עבירות בניה:					
2017/8452.00 – נפתח תיק בשנת 2017 עבור עבירת בניה.					
2017/8458.00 - נפתח תיק בשנת 2018 עבור עבירת בניה.					
2018/3371.00 - נפתח תיק בשנת 2018 עבור עבירת בניה שטופלה בתיק אחר.					
2019/5406.00 – התקבלה תלונה בשנת 2019 עבור בניה בניגוד להיתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני, ללא ציפוף.					
ו. תכנית שכונתית - אין					
ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם, אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	תואם				
אחרת	ל"ר				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	לא	לא			

		ל"ר	עתודות / אחר
--	--	-----	--------------

חווות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק		
התובע העירוני	לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1493352 שכ' חומת שמואל, ירושלים.	
	כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה הרחבת יח"ד קיימות במפלס, 0.00 ברח' הרב כדורי 1.	
	התכנית חלה בחלק מחלקה 33 בגוש 29938, מדובר בגוש שומה.	
	בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	
	- חלקה 33 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1139/2006 הרשומה מתאריך 24.8.2009.	
	גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.	
	בדיקה מול תקנון התכנית:	
	- סעיף 1.2	
	מדובר בחלק מחלקה - שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד 'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.	
	- יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:	
	הנחיות מיוחדות:	
	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.	
	תנאים בהליך הרישוי:	
	- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	
	לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר	
	תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים:	
	- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	

- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 28.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע באמצעות שימוש בחללים קיימים המצויים מתחת לחצרות הבניין. עקרון התכנון מקובל, שכן מדובר בניצול חללים קיימים שאינם בשימוש.
2. יש להציג חתך אחד לפחות בכיוון מזרח-מערב העובר דרך החללים והפתחים המוצעים, לצורך בחינת תנאי האור והאוויר של השטחים המוצעים להרחבה. ככל שיידרשו התאמות תכנוניות בעקבות הבדיקה, הן יוטמעו במסמכי התכנית, בתיאום מחלקת תכנון.
3. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות מפורשות להריסת כלל עבירות הבנייה המסומנות בנספח הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
4. יש לתקן את שטח התכנית בכלל מסמכי התכנית כך שיתאים לתחום התכנית בפועל, ולהטמיע את כלל דרישות אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני, לרבות לעניין רישום תצ"ר ועדכניות מסמכי המדידה.
5. יש לוודא התאמה מלאה בין הוראות התכנית, התשריט ונספח הבינוי.
6. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
7. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86(ד) לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית,

הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

10. סעיף 1.2.4 ב - יש לתקן את ההוראה לעניין איסור פתחים כך שתתייחס לחזית הצפונית ולא לחזית הדרומית.
11. יש להוסיף הוראות מפורשות לעניין הריסת עבירות הבנייה המסומנות בנספח הבינוי.
12. סעיף 1.2 - יש לתקן את שטח התכנית כך שיוצג באופן אחיד ונכון בכלל מסמכי התכנית.
13. טבלה 5 - יש לתקן את מספר הקומות המרבי מ-7 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם למצב המאושר.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1544238
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת שלווה
עורך התכנית:	לסינגר רבקה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.6.2025
כתובת	הרב שמואל אליעזרי 1, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30340	32	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>3</u> תשריט <u>3</u> .

<u>התכנית מציעה תוספת זכויות למבנה מגורים קיים לשם הרחבה והנגשת יח"ד קיימת בדלהל:</u> - שינוי ייעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים א'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2,508.68 מ"ר. מתוכם 644.5 מ"ר עיקרי ו- 79.36 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 1,474.4 מ"ר עיקרי ו- 310.42 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 76.3% אחוזי בניה מירביים. - קביעת סך הקומות ל-2 מעל הכניסה הקובעת ו-4 מתחת, ללא שינוי. - קביעת מס' היח"ד בתכנית ל-21, ללא שינוי. - קביעת הוראות לעקירה ושימור עצים. - קביעת שווי בניין, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	21	3284	100	2,508.68	76.3% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	21	3284	100%	2,508.68	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מדורג בן 6 קומות מכיוון רח' אליעזרי, המבנה ממוקם בסמוך למרכז "שלווה".					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4331 קביעת בנוי חדש(מדרם לרח' שחראי) מפורטת תחילת תוקף 20/02/1992					
4331א בית וגן (מורדות), חכמי 44-תוס'קומה, הרחבות ד שינוי תכנית מתאר לא חלוקה תחילת תוקף					

14/04/2007	
היתרים:	
1998/0785.00 יוסף חכמי 46 בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 12/01/1999 בית וגן עמותת מדורגי	
2004/0463.00 הרב שמואל אליעזרי 5 התקנת מתקנים מיוחדים הופק-הוצא היתר בניה 01/02/2005	חובב מלכה יאיר שרה
2006/0324.03 הרב שמואל אליעזרי 5 תוספת בניה לדירות הופק-הוצא היתר בניה 01/03/2009	מנחם פרג
2006/0324.05 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה 10/03/2014 סטיבן	בשם 3 מבקשים ויזר
2006/0324.06 הרב שמואל אליעזרי 5 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים נדונה בוועדת המשנה	21/09/2016 רועי זמיר
2006/0324.07 הרב שמואל אליעזרי 5 בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר	בניה 19/01/2026 מלכה חובב ו-1 נוספים
2006/0324.08 הרב שמואל אליעזרי 5 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, שינויים בקירות	חזית במבנים קיימים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד שולמה
2006/0324.09 הרב שמואל אליעזרי 5 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים	קיימים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, ממ"ד שולמה מקדמה 10/06/2024 רועי זמיר
2015/0507.00 הרב שמואל אליעזרי 1 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה	24/08/2016 שרל שלום ביסמוט
2015/0507.01 הרב שמואל אליעזרי 1 ממ"ד שולמה מקדמה 14/01/2026 אלי אלקיאס	
2015/0507.02 הרב שמואל אליעזרי 1 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בית מחסן/מחסנים שולמה	מקדמה 10/05/2026 אלי אלקיאס
עבירות בניה:	
2012/3146.00 עבירה ניתן צו הריסה שיפוטי 07/10/2015 אי ציות לגזר דין	
2013/8404.00 עבירה נפתח תיק פיקוח 06/11/2013 עבירת בניה	
2018/3244.00 עבירה נפתח תיק פיקוח 18/01/2018 אי גידור אתר הבניה	
2019/6727.00 עבירה נפתח תיק פיקוח 10/11/2019 אי גידור אתר הבניה	
2022/8424.00 עבירה נפתח תיק עבירה 15/11/2022 עבירת בניה	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני.	
ב. התייחסות לתכנית הבניה- עד 6 קומות ע"פ בינוי מתאר 2000.	
ג. תכנית שכונתית- תכנית 4331 קבעה תוספות בינוי להרחבות, סך יח"ד ל-21 ומס' הקומות ל-5.	
ד. תקן חניה עירוני- גבוה ע"פ 5166ב'.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני, תואם תמ"מ 30/1.	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.

ל"ר			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת יח"ד, הנגשה.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית להרחבת דירה והנגשתה עבור עמותת "שלווה", הבינוי המוצע נבחן ע"י מחלקת התכנון ונמצא תואם.
2. במבנה קיימות עבירות בנייה רבות כדוג' סגירת מרפסות. תנאי להפקדת התכנית יהא סימון עברות הבנייה להריסה בתיאום עם מח' התכנון.
3. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
4. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תכנית מספר 11

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1490655
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	דייטש דביר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03/02/2026
כתובת	גבעת רם קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית.

גוש	חלקה	בשלמות
	15	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת בית ספר משולב יסודי ותיכון מדעי כדלקמן: 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 10,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3000 מ"ר מתחת לכניסה 2. הקובעת המהווים 579% בניה. 3. שינוי בבינוי, שינוי בקו הבניין ותוספת קומות
--

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2026	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנון המפורט תיבחן האפשרות להציע בינוי בקוו בניין מזרחי גדול יותר בתיאום עם אדריכלית העיר. יש להציע נטיעת עצים חדשים בשטח הפרויקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי). יש לחייב שמירה על עומק/נפח איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת"ק (לפחות 1 מ' עומק). יש לתאם את הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר לעת פתיחת תיק בקשה להיתר בניה. יש להציע מפרץ העלאה והורדה.

יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.

תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור

ככל שיוצעו גדרות הם יהיו בגובה של עד 1.20 מ'.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד

לקבוע בשלביות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד

תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי מאחר והתכנת חלה באתר טבע עירוני.

התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.

יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.

יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איורור מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
להוריד את התכנית מסדר היום	18/02/2026

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים לאחר בחינה של הפרוגרמה הנדרשת מבקשים לעדכן את הבינוי ולהוסיף שטחי בניה בהיקף של 1700 מ"ר מעל לקרקע ועוד 1700 מ"ר מתחת לקרקע. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למסמכי התכנית שהוגשו והוצגו לוועדה 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451483
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ב.ה.ג.נ. הבית באגריפס בע"מ
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5/5/2026
כתובת	הארנון 2, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	65	כן
30044	64	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

השלמת שתי קומות לסה"כ 5 קומות במבנה קיים המקודם בהליך תמ"א 38 כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד ושטח ציבורי פתוח למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח - קביעת סך השטחים בתכנית ל 1345 מ"ר מתוכם 1215 מ"ר עיקרי (חלקם מתחת לכניסה הקובעת) ו-130 מ"ר שטחי שירות המהווים 565% בניה - קביעת שימושים למגורים ומסחר - קביעת מס' יח"ד ל-15 - הגדלת מס' קומות מ-3 ל 5 - קביעת חזית מסחרית - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	15	238.05	92.14		565% בניה
שטח ציבורי פתוח		20.29	7.85		
סה"כ		258.34	100		
תיאור המצב הקיים					

קיים מבנה היסטורי בן קומה אחת מעל קומת מרתף			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 4524 משנת 1994 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 מיוחד. 2-3 קומות תכנית מס' 701912 משנת 2020 לאיחוד שתי החלקות 64-65			
היתרים: 2023/0150.00 בקשה לתמ"א 38 הריסה ובניה. בינוי של 5 קומות לרחוב אגריפס ו- 3 קומות בהתאם למצב המאוסר באגף האחורי הגובל בשצ"פ. עוד לא הופק היתר בניה, אך החלטת הוועדה היה לאשרה בתנאים. 13 יח"ד			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי, לא מסומן ברשימת השימור אך בעל ערכים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ו. התייחסות לתכנית הבניה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ז. תכנית שכונתית - בחלקות הגובלות בחזית האחורית בחלקות בייעוד מגורים יותר בינוי בגובה של עד 5 קומות ומעליהן גג רעפים ללא הגבהה. ח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל		

אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מהנדס תמא 38	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ט' סיון תשפ"ו 25 מאי 2026 אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1451483 בשכונת מחנה יהודה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת מחנה יהודה ברחוב הארנון 2 גוש : 30044 חלקה 65 חלקה 64. שטח התכנית : 0.257 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 701912 אשר מפנה לתכנית 4524 וקבעה את היעוד לאזור מגורים 3 מיוחד. זכויות הבנייה המאושרות 240%, שטחי הבנייה המאושרים כ – 500 מ"ר. מספר הקומות המאושר : 3. קיימות 3 יחידות דיור בבניין בן קומה אחת. בחלקה קודם היתר מכח תמא 38/2 שמספרו 2023/0150 עבור בניין עם 5 קומות ו- 13 יחידות דיור עם 807 מ"ר. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים ולבנות במקומו בניין חדש בן 5 קומות וקומה מובלעת בחלל גג הרעפים מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עבור 15 יחידות דיור ו- 1,420 מ"ר (מתוכם 1280 מ"ר שטחים עיקריים). מוצע תוספת של 14 יחידות דיור, 2 קומות ו- 663 מ"ר. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - התכנית המוצעת מתייחסת להיתר כאילו הופק ויצא היתר בנייה, בעוד שההיתר לא

התקדם עד לשלב זה. על התכנית להתייחס למצב המאושר, בהתאם למאושר בתבוע התקפה - תבע 701912 החלה בשטח, מטרתה הייתה איחוד וחלוקה של חלקות, באופן כזה ששטח השצ"פ יעבור לבעלות עיריית ירושלים. אין התייחסות בתכנית זו לנושא הבעלות של תא שטח 2 המיועד לשצ"פ. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - התקנון יתוקן וייתייחס בכל המקומות הרלוונטים לשינוי מתבע 701912 ולא, מהיתר 2023/0150. - עפ"י נספח הבינוי התכנית מציגה חלקים לשימור בחזית הצפונית והמזרחית. יש לסמן בהתאם את החזיתות לשימור בתשריט ולהוסיף מקרא לנספח הבינוי המציין את החזית לשימור. בנוסף על הוראות התכנית לכלול הוראות בדבר החלקים שנועדו לשימור. - התכנית מציעה מרפסות היוצאות מגבול החלקה. לאור המדיניות העירונית שלא לאפשר בינוי של מרפסות מעל שטחים עירוניים, יש לתקן את קווי הבניין ואת נספח הבינוי. - יש לתקן מפת המדידה ולהוסיף את העץ הקיים בתא שטח מספר 2. - בשל מאפייני התכנית, לא ניתן לקבל הפרשה מבונה מפרויקט זה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מהמדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
לדחות את התכנית ולא להפקידה מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התכנית מהסיבות הבאות: 1. יצוין כי במקביל לתכנית המוצעת מקודמת על המגרש תמ"א 38 להריסה ובנייה, אשר נדונה

בוועדת הרישוי ואושרה בתנאים בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר. היתר הבניה טרם הופק ולא ניתן להוסיף זכויות בניה מכיוון שזכויות הבניה טרם נוצרו .

2. בחוו"ד נקבע כי על המגרש חלה מדיניות דרום אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית, ולפיה בחזית הפונה לרחוב אגריפס ניתן להקים בינוי בן 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה, ואילו בחזית האחורית הגובלת בשצ"פ יש להתאים את הבינוי למצב המאושר, דהיינו 3 קומות.

3. בהתאם לכך גובש במסגרת תכנית התמ"א 38 פתרון תכנוני המבוסס על שתי מסות בנייה עיקריות: אגף קדמי בן 5 קומות הפונה לרחוב אגריפס, ואגף אחורי בן 3 קומות הפונה לשצ"פ.

4. התכנית המוצעת מבקשת להשלים שתי קומות נוספות באגף האחורי, כך שכלל הבינוי במגרש יעמוד על 5 קומות. הצעה זו סותרת את עקרונות מדיניות דרום אגריפס החלה על המגרש ואת המתווה התכנוני שאושר במסגרת התמ"א 38 .

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340017
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קצנלבוגן זאב
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/4/2026
כתובת	רחוב זכרון יעקב 19, רוממה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30234	64	כן
30236	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 13

מטרת התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין מגורים, תוספת זכויות בנייה, הרחבת הבינוי בחזית הפונה לרחוב זכרון יעקב, תוספת קומות ותוספת יחידות דיור.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- הגדלת סך שטחי הבנייה ל 3,428 מ"ר מירבי, מתוכם 2,730 מ"ר שטחים עיקריים (מתוכם 1,611 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,119 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 698 מ"ר שטחי שירות, (מתוכם 322 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 376 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
- קביעת הרחבות ליחידות הדיור הקיימות באמצעות תוספות בנייה בחזית הפונה לרחוב זכרון יעקב ובחזיתות נוספות בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מספר הקומות בחזית הפונה לרחוב זכרון יעקב מ-4 קומות ל-6 קומות מעל מפלס הרחוב.
- תוספת 2 יחידות דיור, מ-26 יח"ד מאושרות ל-28 יח"ד סה"כ.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לעניין הכשרת בינוי קיים ו/או הריסת בינוי שאינו תואם היתר, ככל שיידרש.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מעבר ציבורי להולכי רגל)		90.06	7.49		
מגורים ג'	28	1,112.57	92.51	3,052	מהווים 274.32% בניה מירביים
סה"כ	28	1,202.64	100	3,052	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 קומות מעל מפלס רחוב זכרון יעקב ו-3 קומות מתחת למפלס הרחוב. לבניין יש עבירות בניה בכלל החזיתות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 4890 מאושרת משנת 2000. אישרה בחלקה 64 ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל. בחלקה 57 ביעוד אזור מגורים מיוחד, לבנין 19, אישרה תוספות בניה בסך שטח 2,730 מ"ר כוללים (מאושר + מוצע), מתוכם 2,623 מ"ר עיקרי ו-107 מ"ר שרות. במגרש נמצא עצים.					
היתרים:					
לא נמצא היתר מקורי במערכת. 2002/0443.00 – הופק היתר בניה בשנת 2003 לשם הרחבות דיור. אושרו 2,138.72 מ"ר – 101.43 מ"ר שרות – 88.74 מ"ר מרפסות מקורות סה"כ 2,328.92 מ"ר. 7 קומות (4 קומות מעל מפלס רח' זכרון יעקב ו-3 קומות מתחת). 26 יח"ד. 2002/0443.01 – הופק היתר בניה בשנת 2005 לשם בניית מרפסות זיזיות. 2002/0443.02 – הופק היתר בניה בשנת 2005 לשם תוספת מרפסת זיז בקומה החמישית. 2002/0443.03 – הופק היתר בניה בשנת 2013 לשם סגירת מרפסת בקומה שנייה בסך 2.73 מ"ר. 2002/0443.04 – הופק היתר בניה בשנת 2011 לשם תוספות בנייה בסך שטח של 98.18 מ"ר עיקרי, תוספות ממ"דים בסך שטח של 13.66 מ"ר במפלס 5.40-. 2002/0443.05 – הופק היתר בניה בשנת 2014 לשם תוספת ממ"ד בסך שטח 13.74 מ"ר ותוספת מרפסות. 2002/0443.06 – הופק היתר בניה בשנת 2016 לשם תוספת ממ"דים בסך שטח של 27.48 מ"ר ואחסנה בסך שטח של 27.06 מ"ר, סה"כ 54.54 מ"ר. 2016/0845.00 – הופק היתר בניה בשנת 2022 לשם תוספת בנייה בסך שטח של 37.8 מ"ר ותוספת ממ"ד בסך שטח של 13.67 מ"ר ומרפסות.					
עבירות בניה:					
על פי GIS נראה שיש עבירות בניה רבות בקל חזיתות המבנה. 2008/8286.00 – תיק נסגר בשנת 2013. - בניית קירות ותקרה מחומר קל והוספת שטח של 4 מ'.					

2016/4856.00 - הופק צו הריסה מנהלי בשנת 2016.			
- שימוש בגג המקלט הציבורי			
- פיצול דירות			
- עבירות בניה			
- פתיחת דלתות			
2016/5563.00 – נפתח תיק פיקוח בשנת 2016.			
2016/5773.00 – ניתן צו הריסה שיפוטי בשנת 2025.			
2017/8426.00 – תיק נסגר בשנת 2022.			
- סגירות בחומרים קלים, עבירות בניה בחומרים קלים, הגדלת מרפסות.			
2017/8428.00 – הופק טויטת כתב אישום/אי ציות בשנת 2017.			
- הגדילה מרפסת מקורה, ופתיחת דלתות במקום חלונות, עבירות בניה.			
2021/3779.00 – הופק מו הפסקת עבודה מנהלי בשנת 2021.			
- רשת ברזל במקום חדר.			
2021/3832.00 – נפתח תיק פיקוח בשנת 2021.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות			
י. תכנית שכונתית - אין			
יא. תקן חנייה עירוני - נמוך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	בתחום התכנית יש מקלט ציבורי

עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1340017 שכ' רוממה, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 64 בגוש 30234 ובחלקה 57 בגוש 30236, מדובר בגושים מוסדרים. הערה: החו"ד מתייחסת למצב מוצע ע"פ 2 תאי שטח. (הוגשו 2 ורסיות) במידה והתכנית הינה תא שטח יחיד יש לעדכן קבצים דיגיטליים. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בתשריט מצב מוצע ובקובץ survey, המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - קובץ דיגיטלי: survey יש לתקן את הצהרת המודד -למדידה אנליטית. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.		
לשכה משפטית	לא התקבל		
26/4/2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1340017- הקריות החסידיות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 מתאריך 15/9/2025 ולמונה תשריט 9 מתאריך 26/10/2025. 3. תכנית ברח' זכרון יעקב 19 בשכונת גילה. שטח בייעוד מגורים מיוחד, סה"כ 26 יח"ד, שטח התכנית: 1.202 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד'. מציעים הרחבות ותוספת קומות, מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 28 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית	המחלקה לאיכות הסביבה		

7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התוספות בתכנית יחויבו בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 11. במידה ותהיה דרישה לשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
26 אפריל 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1340017- זכרון יעקב 19 הרחבת יחד, תוספת קומות, תוספת יחד, שטחים ומרפסות. להלן חוות הדעת: התוכנית קובעת ייעוד מגורים ד על שטח המיועד למעבר ציבורי (חלקה המערבי) עפ"י תבע מאושרת 4890. יש לתקן את התוכנית כך שלא תיגרע משטח המעבר הציבורי. בברכה, שהם נטף	יחידת ממשל באגף בתכנון

מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור	חוסר התייחסות לעבירות הבנייה בבניין
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		קווי הבניין התת קרקעיים פולשים אל תוך תחום מעבר הולכי הרגל הציבורי.
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/04/2026	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה ועמידתה בתנאי הסף, וזאת מאחר בחלקה 64 שבבעלות רמ"י קיים מקלט שחוצה את גבול החלקה ובתנאי כי יעוד הקרקע הציבורי החלה על החלקה כמעבר ציבורי להולכי רגל יישמר ולא ישונה במסגרת התכנית. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות מדיירי הבניין .

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד בלי להבהיר את מיקומם או לתת פתרון חניה בתחום המגרש, היות ומדובר על תוספת יח"ד, יש להבהיר את מיקומם בנספח בינוי, לתת מענה לחניה בתחום המגרש, לקבל אישור תושי"ה, ולקבל אישור סמכות מעודכן.
2. יש לוודא כי שטח כל יחידת דיור מורחבת בתכנית אינו עולה על 140 מ"ר, לרבות שטחי מרפסות מקורות המחושבים כחלק משטחי הבנייה. ככל שקיימת חריגה, יש לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם בכלל מסמכי התכנית.
3. ככל שהתכנית מציעה דיוריות, יש להציג באופן ברור בכלל מסמכי התכנית, לרבות בנספח הבינוי, טבלאות השטחים והוראות התכנית ולכלול הוראו בהתאם בתקנון.
4. יש לתקן את טבלה 5 ואת הוראות התכנית כך שישקפו באופן מדויק את הבינוי המוצע בפועל. בטבלה 5 מצוין כי מוצעת תוספת של שתי קומות מעל הכניסה הקובעת, אולם הדבר אינו עולה מנספח הבינוי ומיתר מסמכי התכנית. יש להציג התאמה מלאה בין הוראות התכנית, טבלה 5,

התשריט ונספח הבינוי.

5. התכנית מציעה יציאה לגג מקלט ציבורי קיים, לא ניתן להשתמש בגג המקלט הציבורי כמרפסת פרטית, יש לבטל את היציאה, ולקבוע בהוראות התכנית.
6. התכנית מציעה כניסה למחסנים מתוך מקלט מאושר. יש לבטל את הכניסה מתוך המקלט ולהציע כניסה אחרת משטח משותף לבניין.
7. יש להציג חלוקה מוצעת למחסנים ולוודא עמידה בהוראות התקנות לעניין שטחי המחסנים ומספרם.
8. התכנית מציעה הרחבות לאגף המערבי לבניין בלי להציע הרחבות לשאר הבניין, יש לבחון הרחבות הוגנות ומסודרות לכלל האגפים.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הג"א לגבי שינוי מקום דלתות ממ"דים.
10. יש להציג מידות לקווי הבניין המוצעים ולוודא כי הבינוי המוצע עומד בקו בנין של 3.00 מ' מכל גבולות המגרש, למעט במקומות בהם אושר אחרת בתכנית קודמות. יש להציג את קווי הבניין באופן ברור ובולט, ובפרט בתשריט מצב מוצע.
11. לא ניתן להציע מחסן צמוד לדירה מעל הקרקע עם דלת יציאה. יש לבטל את המחסן המוצע לדירה 1 במפלס 6.00.
12. התכנית מציעה גינה לדירה 5 שמקרה את הגינה של דירה 1 מתחתיה, תכנון מייצר חלל עיקרי מתחת, דבר שאינו ברור ואינו מקובל. יש לבטל את הגינה העליונה ולהציע מרפסת, או לבטל את החלק המקורה בקומה תחתונה בתיאום עם מחלקת תכנון.
13. לא ניתן להציע מרפסות שעוטפות את זווית הבניין צורה L, יש להציע מרפסות בצורה רגולרית.
14. יש לוודא התאמה מלאה בין היתרי הבנייה המאושרים לבין המוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן באופן ברור את כלל הבינוי הקיים שאינו תואם היתר בנייה ולהגדירו להכשרה או להריסה, בהתאם למה שניתן לאשר במסגרת סמכות הוועדה המקומית. ככל שקיימות עבירות בנייה המסומנות להריסה, תנאי למתן היתר יהיה הריסתן בפועל.
15. יש להבטיח כי ייעוד הקרקע למעבר ציבורי להולכי רגל בחלקה 64 יישמר ולא ישונה. לא יותרו בתחום זה זכויות בנייה, קווי בניין או כל הוראה אחרת העלולה לפגוע בייעוד הציבורי המאושר.
16. יש לשפר את ההצגה הגרפית של מסמכי התכנית באופן שיאפשר זיהוי ברור של הבינוי המאושר, הבינוי הקיים, הבינוי המוצע, השטחים המבוקשים להכשרה והשטחים המיועדים להריסה.
17. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת כלל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה.
18. יש לבצע את כלל התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, לרבות התשריט, נספח הבינוי, טבלאות השטחים והוראות התכנית, ולהבטיח התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון.
14. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
15. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
16. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה

להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

17. דברי הסבר: יש לתקן "התכנית מציעה יצירת יח"ד חדשות באמצעות דיוריות". יש להבהיר אם מדובר בדירות או דיוריות.

18. בסעיף 1.8.4 להוראות התכנית יש להוסיף פרטיהם של כלל בעלי המקצוע ועורכי התכנית.

19. בסעיף 3.2 יש לתקן את תיאור המצב המאושר כך שיכלול גם את ייעוד המעבר הציבורי להולכי רגל.

20. יש להשלים ולפרט את הוראות הבינוי, השימושים, הנגישות, הגישה לגג, קווי הבניין וכל הוראה נדרשת נוספת בסעיף 4 להוראות התכנית.

21. בסעיף 4.2 יש להוסיף הוראה מפורשת כי ייעוד המעבר הציבורי להולכי רגל יישמר ולא ישונה.

22. יש לתקן את טבלה 5 כך שתשקף את מספר הקומות והבינוי המוצע בפועל.

23. יש להסיר את ההערה לעניין יציאה לגג המופיעה מתחת לטבלה 5.

24. יש למחוק את סעיף 6.1.1.

25. בסעיף 6 יש לעדכן את תנאי הרישוי כך שישקפו תנאי רישוי מקובלים ורלוונטיים לתכנית המוצעת

26. בסעיף 7.1 יש לתקן את הוראות שלבי הביצוע. לא תותר בנייה בשלבים במסגרת התכנית המוצעת.

27. יש להסיר את זמן מימוש התכנית מסעיף 7.1 המיועד לשלבי ביצוע.

28. בסעיף 7.2 יש לקבוע כי תקופת מימוש התכנית תהיה 7 שנים מיום אישורה.

תשריט

29. יש לסמן עצים בתשריט.

30. יש לסמן קווי בניין.

נספח בינוי

31. יש להוסיף מפלסים על תכנית פיתוח בתיאום עם מחלקת תכנון.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1468917
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נבון שמעון
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/04/2026
כתובת	חיי אדם 30 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 7

תוספת קומות למבנה היסטורי קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ותיירות - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 3,823 מ"ר מתוכם 3617 מ"ר עיקרי ו- 206 מ"ר שטחי שירות המהווים 425% בניה מרבי - קביעת השימושים למלונאות ומגורים - הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 7 - קביעת מס' יח"ד ל- 30 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ותיירות	30	899.01	100	3823	425% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיימים שני מבנים היסטוריים בני 2 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 90% בניה ב 3 קומות			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: 06/08/2023 אותרה עבירה סטטוס : נהרס ע"י העירייה. תאריך סטטוס : 06/08/2023 19/11/2023 התקבלה תלונה על בניה ללא היתר. תיק נסגר. תאריך סטטוס 19/11/2023			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מסומן כמבנה לשימור ברשימה הטנטטיבית. מדובר על מבנה הממוקם בתחומי שכונת החבשים אך סמוך מאוד לשכונת מאה שערים, מהשכונות הראשונות שנבנו בירושלים לאחר "היציאה מהחומות". השכונה ה'גרעינית' נוסדה בשנת 1874 במתכונת של שכונה סגורה סביב חצר מרכזית והמבנה הנדון מצוי במרחק של כ 30 מ' מהשכונה המקורית. המבנה הקיים בן 2 קומות + קומת מרתף. קומת המרתף והקומה שמעליה הינן קומות היסטוריות ובנויות מאבן ומקורות בקמרוןות. קומות אלו שימשו שנים רבות כיקב. בצד המבנה קיים מבנה אבן נוסף.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני יג. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת יד. תכנית שכונתית- מע"ר צפון – עד 4 קומות טו. תקן חנייה עירוני – נמוך 1:1 במגרש ריק			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פתוח עירוני- תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מהות הבקשה: תוספת בניה מעל מבנה קיים (לשימור) בן 2 קומות עד לגובה סופי של 6.5 קומות. שימור 2 הקומות התחתונות התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: מסומן כמבנה לשימור ברשימה הטנטטיבית מבנה היסטורי: כן תיק תיעוד: קיים – חלקי התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום 20.4.26 מצב מוצע: תוספת 5 קומות מעל מבנה לשימור בן 2 קומות (בחלק מהמבנה מפלס הקומה התחתונה נמוך ממפלס הרחוב) + קומת מרתף שימור חזיתות המבנה המקורי. שינוי יעוד ל"מגורים ומלונאות" מספר יח"ד: 30 יח"ד. שטח עיקרי (+ שירות מעל פני הקרקע): 3823 מ"ר. אחוזי בניה: 423% גובה בינוי מעל הכניסה הקובעת: 24.3 מ' מצב קיים: המבנה ממוקם בתחומי שכונת החבשים אך סמוך מאוד לשכונת מאה שערים, מהשכונות הראשונות שנבנו בירושלים לאחר "היציאה מהחומות". השכונה ה'גרעינית' נוסדה בשנת 1874 במתכונת של שכונה סגורה סביב חצר מרכזית והמבנה הנדון מצוי במרחק של כ 30 מ' מהשכונה המקורית. המבנה הקיים בן 2 קומות + קומת מרתף. קומת המרתף והקומה שמעליה הינן קומות היסטוריות ובנויות מאבן ומקורות בקמרונות. קומות אלו שימשו שנים רבות כיקב. בצד המבנה קיים מבנה אבן נוסף. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 היתרים: --- מדיניות בנייה: ע"פ המדיניות, מס' הקומות המקסימלי בחלקה זו הינו 4 קומות המלצת מחלקת שימור:

לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : א. כללי: חלקו העתיק של המבנה המדובר, הינו מן הקדומים והייחודיים שנבנו בירושלים מחוץ לחומות. המבנה הוקם ככל הנראה בין השנים 1864 ל 1886, עוד קודם הקמת שכונת מאה שערים. חלק זה כלל 2 קומות הבנויות מחללים מקומרים היוצרים מתאר ריבועי, וששימשו במשך עשרות שנים כחללי יקב. כל התערבות בבינוי זה מחייבת תכנון מוקפד ורגישות מירבית. על כן נכון שתכנון במתחם זה ילווה ויונחה ע"י אדריכל-שימור. ב. קומות המרתף (ששימשו בעבר כקומות יקב): קיימת אי-בהירות בנוגע לשינויים המוצעים בקומות המרתף בשל אי-התאמה בין התכניות ובין חתך (A-A) וכן בשל העדר חתכים נוספים ביחס למבנה מורכב זה. חלק מהקמרונות המוצעים להריסה אינם מופיעים בחתך וכו') על כן לא ניתן לאשר כל שינוי בקומות אלו עד להבהרת כוונות התכנון. ג. המבנה הנלווה (מדרום). מבנה זה, הבנוי מאבן והכולל פתחים ואלמנטים היסטוריים אופייניים לבינוי בסוף המאה ה 19, לא נכלל בתיעוד המקדים. בנוסף, החזית הדרום מערבית של המתחם הינה חזית היסטורית ייחודית, שריד למבנה שהיה בנוי בצידה הדרומי של החלקה בעבר. קיר זה אינו מסומן כלל לשימור והבינוי החדש המוצע אינו מתייחס לחזית זו כלל. אין לאשר הריסה של הקיר הדרומי והמערבי של המבנה וכן אין להרחיבו על חשבון החצר עד להשלמת תיעוד המבנה והחצר ובחינת הערכים הראויים לשימור. ד. גובה הבינוי (בכללותו) יהיה עד 4 קומות לכל היותר, בהתאם למדיניות הגובה לאזור זה. על מנת לשמור על המרקם המקורי של השכונה נכון שהבינוי המוצע לא יוגבה מעל ל 4 קומות (הערה : במבנה הסמוך אושרה בנייה מעל גובה זה מאחר והמבנה כולו מיועד למלונאות). גובה תקרת הקומה העליונה : 810.25 מ'. בשל מכלול הנתונים שפורטו לעיל נכון לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולשוב לקדמה בליווי אדריכל-שימור ולאחר השלמת התיעוד הנדרש.	
ירושלים, ט"ו סיון תשפ"ו 31 מאי 2026 אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1468917 בשכונת מחנה יהודה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 7 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת החבשים ברחוב חיי אדם 30, גוש : 30062 חלקה : 88. שטח התכנית : 0.902 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים, אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3. זכויות הבנייה המאושרות 90% (שהם כ- 810 מ"ר), מספר הקומות המאושר 3 קומות. על פי הצהרת האדריכל מספר יחידות דיור קיים : 7 יחידות דיור ושטחי הבנייה הקיימים :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1,593 מ"ר. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המבקשת לבנות בניין בן 6 קומות מעל 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מלונאות ו- 30 יחידות דיור. שתי הקומות התחתונות מיועדות למלונאות. סה"כ שטחי הבנייה המבוקשים : 4,815 מ"ר מתוכם 4,588 מ"ר שטחים עיקריים. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - על פי מדיניות מע"ר צפון ניתן לבנות בחלקה זו עד 4 קומות. - הבניין נמצא בכרססת השימור העירונית. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - לצמצם את גובה הקומות כך שיהיה תואם את מספר הקומות שנקבע בתכנית למדיניות מע"ר צפון, קרי 4 קומות, - יש לסמן בתשריט את האלמנטים המיועדים להריסה. - ככל ולא תתקבל חווד המחלקה והתכנית תאושר במתכונתה יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 250 מ"ר עבור חברה, תרבות, פנאי רווחה ומשרדים עירוניים. - מבקשים להסבר את תשומת לבכם כי הקומות הנמצאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשימושים למלונאות, אינם בעלי פתחי אוורור לאוויר הפתוח. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
25/5/2026 אל : מריה יונס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1468917- קריית מנחם 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 ולמונה תשריט 7 מתאריך 20/4/2026. 3. תכנית ברח' חיי אדם 30 בשכונת מאה שערים. בשטח בייעוד מגורים 3 ודרך מאושרת, 7 יח"ד קיימות, שטח התכנית : 0.902 דונם. מציעים ייעוד מגורים ותיירות. שימור חלק מהמבנה והריסה ובנייה מחדש, מבנה בן 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 30 יח"ד. השימושים : מגורים ומלונאות. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית חלה בתחום הזנה של מעיינות ואזור חלחול, יש לצמצם קווי בניין בשביל לאפשר חלחול לתת הקרקע.	המחלקה לאיכות הסביבה

6. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 7. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. יש להגיש כתנאי להפקדה מסמך סביבתי הכולל: אקוסטיקה, איכות אוויר, אוורור וקרינה. 10. לפי נספח הבינוי בקומות המרתף (1,-2,-) לשימוש מלונאות אין אוורור, יש צורך להציג לרשות שאין חריגה מתקן אוורור בתת הקרקע. יש צורך שהקומות בתת הקרקע יעמדו בתקן אוורור (תת"ק 6210). יש להציג בפני הרשות כתנאי להפקדה עמידה בתקנות האוורור. 11. נראה שבשטח התכנית ישנם עצים, יש להגיש כתנאי להפקדה סקר עצים. 12. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 15. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית שהבינוי בתת הקרקע יעמוד בתקן אוורור (תת"ק 6210). 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית, יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. 19. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
ציפוף מגרש קיים	חורג מהמדיניות לעניין גובה ומס' קומות	התאמה לחזון העיר
	מוצע שטחי מלונאות בתת הקרקע	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
יח"ד חדשות ללא חניה		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

גובה הבינוי

התכנית מציעה בינוי החורג ממדיניות מע"ר צפון החלה על האזור. בהתאם למדיניות ולצורך בשמירה על המרקם ההיסטורי והמאפיינים האורבניים של השכונה, גובה הבינוי במתחם זה נקבע ל- 4 קומות. העובדה שבמבנה סמוך אושרה בנייה בגובה העולה על כך אינה מהווה תקדים תכנוני, שכן מדובר במבנה ציבורי המיועד למעונות.

שימושים

התכנית מציעה ייעוד מלונאות בשתי הקומות התת קרקעיות. מדובר בשטחים שאינם מספקים תנאי אור ואוויר ראויים לשימוש מלונאי, ללא לובי ייעודי וללא הפרדה בין כניסות המגורים והמלונאות. בנוסף, תכנון חדרי המלון אינו סביר ואינו עומד בסטנדרטים תכנוניים מקובלים.

ערכי השימור והרגישות ההיסטורית של המתחם

חלקו העתיק של המבנה, הינו מן הקדומים והייחודיים שנבנו בירושלים מחוץ לחומות. המבנה הוקם ככל הנראה בין השנים 1864 ל 1886, עוד קודם הקמת שכונת מאה שערים. חלק זה כלל 2 קומות הבנויות מחללים מקומרים היוצרים מתאר ריבועי, וששימשו במשך עשרות שנים כחללי יקב. כל התערבות בבינוי זה מחייבת תכנון מוקפד ורגישות מירבית. על כן נכון שתכנון במתחם זה ילווה ויונחה ע"י אדריכל שימור.

קומות המרתף (ששימשו בעבר כקומות יקב):

קיימת אי בהירות בנוגע לשינויים המוצעים בקומות המרתף בשל אי התאמה בין התכניות ובין חתך (A-A) וכן בשל העדר חתכים נוספים ביחס למבנה מורכב זה. חלק מהקמרונות המוצעים להריסה אינם מופיעים בחתך וכו', על כן לא ניתן לאשר כל שינוי בקומות אלו עד להבהרת כוונות התכנון.

המבנה הנלווה מדרום

מבנה זה, הבנוי מאבן והכולל פתחים ואלמנטים היסטוריים אופייניים לבניו בסוף המאה ה 19, לא נכלל בתיעוד המקדים. בנוסף, החזית הדרום מערבית של המתחם הינה חזית היסטורית ייחודית, שריד למבנה שהיה בנוי בצידה הדרומי של החלקה בעבר. קיר זה אינו מסומן כלל לשימור והבינוי החדש המוצע אינו מתייחס לחזית זו כלל.

אין לאשר הריסה של הקיר הדרומי והמערבי של המבנה וכן אין להרחיבו על חשבון החצר עד להשלמת תיעוד המבנה והחצר ובחינת הערכים הראויים לשימור.

ככל שתוגש תכנית העומדת במדיניות החלה על האזור, השלמת תיק תיעוד ותאום מול מח' שימור, ניתן יהיה לבחון אותה בחיובי.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1549369
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שולביץ חיים
עורך התכנית:	זונפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3/6/2026
כתובת	, רמת שלמה רח' ז'ולטי 8 רמת שלמה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30564	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

1. תוספת של שתי דיוריות. 2. תוספות בניה להשלמת קומת גג וכן תוספת קומה חלקית בתת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת דיוריות, רחוב זולטי 8 ירושלים 3. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים לאזור מגורים ג' 4. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 5. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת הגג לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן ולשם תוספת דיוריות. 6. קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות חיצוני בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 7. קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת למבנה קיים לשם תוספת מחסן ולשם תוספת דיוריות לטובת הדירה שקיימת בקומה מעל בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 8. קביעת בינוי לתוספת דיוריות. 9. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 10. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 11. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 13. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל

	לקרקע				
אזור מגורים ג	1929	100	785.6	10	המהווים כ 245 אחוז מעל לקרקע
סה"כ		100	785.6	10	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 10 יחידות דיור 2 קומות מעל הרחוב ועוד 3 קומות מתחת אין חניה במגרש					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 14000ג שקבעה הרחבות דיור בבניין התכנית קודמה על ידי עיריית ירושלים ברוב השכונה על פי חלוקה למתחמים תכנית 1132786 אושרה בשכונה, כולל בבניין זה בשנת 2024 וקבעה שינויים בתכנית המאושרת מכיוון שבמהלך השנים התברר כי קיים קושי בהוצאת היתרי בניה בשל מגבלות והוראות בינוי שנקבעו בתכניות אלה וכי לא ניתן לבקש הקלות בשל קביעת סעיפי סטיה נכרת. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי בהוראות הבינוי על מנת לפתור סתירות בתכניות המאושרות ולאפשר גמישות תכנונית לשלב התכנון המפורט להיתר					
היתרים: 1993/0430.00 הרב בצלאל זולטי 8 06/07/1993 בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 26/07/1994 עמותת רמט שפט 1993/0430.01 הרב בצלאל זולטי 8 19/06/2023 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת הבקשה נסגרה 10/06/2024 חיים שולביץ 1993/0430.02 הרב בצלאל זולטי 8 11/07/2024 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת הופק-הוצא היתר בניה 19/01/2026 ו-1 נוספים שולביץ חיים					
עבירות בניה: שני תיקים פתוחים של עברות בניה 2026/5972.00					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני					

יז. התייחסות לתכנית הבנייה- שכונה לא לציפוף המאפשרת הרחבות דיור יח. תכנית שכונתית: אין , יש תכנית כוללת של הרחבות דיור 14000ג יט. תקן חנייה עירוני: נמוך , בהרחבות דיור אין דרישה תוספת חניה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	רחוב ז'ולטי 8-רמת שלמה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		תכנית נוספת להרחבות דיור לאחר שאושרה תכנית כוללת התכנית לא מטפלת בכל הבניין
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לבחון התאמה מלאה של נספח הבינוי לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה שיצאו במגרש.
2. יש לסמן להכשרה או להריסה תוספות בניה קיימות שאינן תואמות לתכנית המאושרת ולהיתרי הבניה.
3. תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה.
4. יש להוסיף במטרות התכנית כי מבוקשות דיוריות ולסמן אותם בברור בנספח הבינוי.
5. התכנית מציעה תוספת זכויות על הבנין הקיים ולכן לא ברור הצורך בסימון לעקירה של עצים , יש לבחון את הנושא מול מחלקת התכנון .
6. התוספת המוצעת בקומת המרתף מציעה בינוי חדש בקוו בניין אפס בגבול החלקה , מחוץ לקונטור הבניין עם גישה של מדרגות חיצוניות- לא מקובלת בנייה מחוץ לקווי הבניין עם פתחים קוו בניין אפס ועם גישה נפרדת , ובכל מקרה לא ניתן להציע דיורית שהיא לא חלק מדירה- יש לבטל את כל התוספת המוצעת במפלס זה ולתקן את כל המסמכים בהתאם.
7. שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

9. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

10. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1502665
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרינוולד נחמן יונתן
עורך התכנית:	תאדור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21.04.2026
כתובת	רחוב הרקח 3, מאה שערים ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	35	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17 תשריט 7

תוספת שתי קומות למבנה קיים ובנוי בהיתר בניה בן 5 קומות כדלקמן: - שינויי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2946 מ"ר כוללים מתוכם 2025 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 921 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מס' קומות מ-6 ל- 8 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	18	489.17	100		
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בנוי בהיתר בן 6 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 7515 משנת 2004, קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד. קבעה בניין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים (קומת מחסנים מעל פני הקרקע ברובה, יוצא 5 קומות מעל פני הקרקע). 16 יח"ד					
היתרים:					
2004/0204.00 הופק היתר בניה משנת 2005 לבניית בניין חדש בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה (קומת מרתף					

רובה מעל פני הקרקע) 2004/0204.01 הופק היתר בניה בשנת 2006 לתוספות בניה 2004/0204.02 הופק היתר בניה בשנת 2008 לתוספות בניה			
עבירות בניה: 2019/3886.00 נפתח תיק פיקוח על בניה ללא היתר תאריך סטטוס 03/04/2019 בניה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה שנבנה משנת 2005			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור מגורים עירוני כא. התייחסות לתכנית הבנייה - איזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר כב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון – בינוי של עד 5 קומות במגרש זה כג. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1502665 שכ' מאה שערים, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 35 בגוש 30062, מדובר בגוש שומה. - חלקה 35 נוצרה במפת גוש 30062 מתאריך 10/01/1936. - חלקה 35 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 227/2004 הכשרה לרישום מתאריך 24.8.2004.

- במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1522/2013 הכשרה לרישום מתאריך 13.05.14. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפת הגוש. יש להטמיע את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 28.4.26 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה מספר תיק שימור 7646 נתונים כלליים כתובת הרקח 3 שם המבקש בעלים : יצחק דוד גרוסמן, נחמן יונתן גרינוולד. עורכי בקשה : יובל תאדור סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1502665 סמכות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מקומית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' שחר פוני	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30062	
35	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 2 קומות (לגובה) + הרחבת יחידות דיור קיימות.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא מסומן ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
לא	
תיק תיעוד	
ל.ר.	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 5.1.26	
מצב מוצע :	
תוספת 2 קומות מעל מבנה בן 5 קומות (סה"כ 7 קומות + 2 קומות מרתף)	
שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'	
מספר יח"ד : 18 שטח עיקרי (+ שירות מעל פני הקרקע) : 2946 מ"ר. (תוספת 2 יח"ד)	
מצב קיים :	
המבנה ממוקם בחלקה הצפוני של 'שכונת החבשים', בסמוך לשכונת מאה שערים.	

המבנה בן 5 קומות מעל מפלס 0.00 + 2 קומות תת קרקעיות + קומת חניה וקומת מחסנים. שטח החלקה: 489 מ"ר תכנית מאושרת בתוקף: 7517 משנת 2004 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד גובה בינוי מקסימלי ע"פ התכנית: 4 קומות תכניות קודמות בשטח התכנית: 7517 היתרים: 1998/0286.00, 2004/0204.02 מדיניות בנייה: ע"פ המדיניות, מס' הקומות המקסימלי בחלקה זו הינו 5 קומות וועדת שימור: המלצת וועדת שימור: לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: התוספת המוצעת חורגת באופן ניכר ממדיניות גובה הבניה באזור זה, העומדת על 5 קומות לכל היותר. תכנית המתאר לחלקה זו (7517) הציעה בינוי אסטטי על אף שמדובר במבנה בעל מאסה גדולה בסביבה היסטורית. היתר 2024/204.02 פגע בשלמות האדריכלית של המבנה אך במידה מתונה. הבינוי המוצע כעת עתיד להביא למראה מגובב ובגובה ומאסת בניה מוגזמת שתיצור פגיעה אסטטית ביחס לסביבה כולה. ה"אבולוציה" בתכנון המבנה מוצגת בעמוד המצורף.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ציפוף	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מסה וגובה בניה חריג		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התכנית מהסיבות הבאות:

חריגה ממדיניות מע"ר צפון החלה על המגרש

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מעבר למצב המאושר והקיים היום, דהיינו סה"כ 8/9 קומות. מדובר על חריגה באופן משמעותי מהמדיניות החלה על האזור, הקובעת גובה של עד 5 קומות במגרש זה.

מיצוי זכויות הבנייה במגרש

במגרש קיים כיום מבנה שהוקם מכוח תכנית מאושרת והיתר בנייה, הכולל 6 קומות מעל פני הקרקע (קומת מחסנים הינה מעל פני הקרקע). לפיכך, המגרש מיצה את זכויות הבנייה שאושרו לו במסגרת ההליכים התכנוניים הקודמים.

אי התאמה בין ההיתר למצב בפועל

מבדיקה ב GIS עולה כי קומת החניה והמחסנים המאושרת המצויה ברובה מעל פני הקרקע ונספרת במניין הקומות, משמשת בפועל כשטח עיקרי ככל הנראה לשני מוסדות, אחד שנקרא "ארגון טוב וחסד" והשני "עזרת אברהם". על כן, יש להביא קומה זו בחשבון במסגרת בחינת היקף הבינוי מעל פני הקרקע, באופן המחזק את המסקנה כי אין מקום לאשר תוספת בנייה נוספת במגרש.

פגיעה במרקם ההיסטורי ובקנה המידה של הסביבה

כבר כיום המבנה הקיים מהווה בינוי מסיבי משמעותי ביחס לסביבתו ההיסטורית. תוספת בנייה נוספת מעבר למצב המאושר והבנוי בפועל תעצים את החריגה, תפגע בקנה המידה האופייני למרחב, ותיצור מסה שאינה משתלבת במרקם העירוני וההיסטורי של האזור.

יצירת תקדים תכנוני בלתי רצוי

אישור תוספת הבנייה המבוקשת עלול ליצור תקדים להגדלת היקפי בנייה במגרשים נוספים במרחב, הדבר שיפגע ביכולת לשמור על עקרונות התכנון שנקבעו למדיניות מע"ר צפון ועל ערכי הסביבה ההיסטורית.

על כן התכנית נדחית על הסף.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1530849
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ציטרינבונים יצחק אברהם
עורך התכנית:	אבוחצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/05/2026
כתובת	עמוס 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	77	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

מטרת התוכנית: הריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב עמוס 11, כרם אברהם. עיקרי הוראותיה: - הגדלת סך שטחי הבנייה ל 895 מ"ר מירבי, מתוכם 460 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 435 מ"ר שטחי שירות, (מתוכם 265 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-170 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - הגדלת מספר קומות ל- 6 סה"כ קומות מעל הקרקע. - קביעת מספר יח"ד ל- 11 יח"ד. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. - קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	11	167.17	100	434.13% אחוזי בניה 725 מ"ר

מירביים					
סה"כ	167.17	100			
תיאור המצב הקיים					
חצי מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים שהוא מחצית (הדרומית) של המבנה המקורי המשמש למסחר, מוסדות ומגורים. עבירות בניה בהיקף גדול בכל החזיות בקו אפס. למבנה חשיבות כחלק מהמבנים הראשונים בשכונת כרם אברהם ההיסטורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62 משנת 1959 מייעדת לאזור מגורים 3, 90% אחוזי הבניה המאושרים (שהם כ- 150.45 מ"ר) בתכנית זו, מאושר עד 3 קומות.					
היתרים: 82/527 הופק בשנת 1982 • תוספת קומה שלישית עבור הרחבה לדירה בקומה א. • סה"כ שטחי בניה מבוקשים 160.33 מ"ר. • כנראה ההיתר לא מומש.					
עבירות בנייה: על פי GIS נראה כי קיימות עבירות בנייה בהיקף משמעותי, לרבות חריגות בכלל חזיתות המבנה, וכן חריגות בקווי הבניין עד לקו אפס.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה מבנה היסטורי משנת 1937 – 1926 בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור כרם אברהם. תיק תיעוד הוגש לוועדת השימור בשלב מאוחר ביותר ("בדקה ה־90"). בהתאם להחלטת ועדת השימור נקבע כי למבנה אין ערכים לשימור, ולפיכך ניתן לאשר את הריסתו בתנאים					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות כה. לפי מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות. כו. תקן חנייה עירוני – תקן חניה נמוך.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35

תמ"א 1			ל"ר
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ט' סיון תשפ"ו 25 מאי 2026 אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1530849 בשכונת כרם אברהם (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב יעמוס 11 גוש: 30082 חלקה 77. שטח התכנית: 0.167 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים (תכנית 62) אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3, 90% בנייה ו- 3 קומות. הבניין נכלל ברשימת השימור העירונית. 3. תיאור התכנית: התכנית במקשת להרוס את הבניין הקיים ולבנות במקומו בניין בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת, 11 יחידות דיור 460 מ"ר שטח עיקרי ו- 435 מ"ר שטחי שרות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - הבניין שבפרוייקט שלפננו נמצא ברשימת השימור העירונית בלב העיר

ההיסטורית. הבינוי העתידי צריך לקחת בחשבון את אופי הרחובות הקטנים והצרים והיותו אזור לשימור. - בשל אופיו של המקום ולאור מדיניות מע"ר צפון שקבעה באזור זה בינוי של עד 5 קומות ולאור כך שלא ניתן לקבל הפרשות לצרכי ציבור, המחלקה למדיניות התכנון סבורה כי תנאי לקידום התכנית יהא צמצום מספר הקומות כך שלא יעברו את סך הקומות שנקבעה במדיניות. - בנוסף התכנית מציעה מרפסות מעל דרך שבבעלות עירונית, שלא לפי מדיניות אגף נכסים. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 31.5.26 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 044-045 /2026 מספר תיק שימור 7855 נתונים כלליים כתובת עמוס 11, כרם אברהם שם המבקש מגישים: מ.צ.גוטמן, ד.ליזרוביץ, י.א. ציטרינבוים. עורכי בקשה: מרים אבוחצירא סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע	
מספר תכנית	
101-1530849	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30082	
77	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
הריסת חצי מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים המשמש למסחר, מוסדות ומגורים להקמת מבנה חדש למגורים בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תת"ק, סה"כ 11 יח"ד.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 1200)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972)	

תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי תכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 7.5.26 מצב מוצע: מוצעת הריסת חצי מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים המשמש למסחר, מוסדות ומגורים להקמת מבנה חדש למגורים בן 6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ומחסנים תת"ק, סה"כ 11 יח"ד. מצב קיים: מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים שהוא מחצית (הדרומית) של המבנה המקורי המשמש למסחר, מוסדות ומגורים. הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים שהוא מחצית (הדרומית) של המבנה המקורי המשמש למסחר, מוסדות ומגורים. המבנה מחופה באבן בעיבוד טובה בחזית הראשית (מזרחית) ובטיח ביתר החזיתות הצדדיות והשתמרו בו פריטי נגרות ומסגרות מקוריים- בעיקר בחלונות הקומה העליונה ובגרם המדרגות החיצוני בסגנון אר-דקו. תוספות הבניה המאוחרות שאינן בהיתר ומחומרים קלים שינו ופגעו במראה המבנה המקורי ובצורתו. למבנה חשיבות כחלק מהמבנים הראשונים בשכונת כרם אברהם ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30082ג)- אזור מגורים היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות תיאום תכנון: לא בוצע חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - תיעוד: מוצעת הריסת מבנה היסטורי ללא הגשת כל תיעוד. כתנאי לכל דיון עתידי בבקשה זו יש להעביר תיעוד איכותי הכולל את תיעוד כל חזיתות המבנה וכלל חללי הפנים בצילום טוב וללא הסתרות. בהתאם לתיעוד שיוגש ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים שיידרשו לשימור וכן ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודיים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.	
---	--

- חשיבות וערכיות: בבחינה שטחית-חיצונית מהירה של המבנה ההיסטורי נראה כי למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית כחלק ממבני השכונה ההיסטורית אולם חשיבותו האדריכלית מועטה למעט הפרטים שיש לשמרם ו/או לשלבם בתכנון המוצע כמופרט להלן:

- שימור: יש לשמור על האלמנטים הבאים ולשלבם בתכנון המוצע:

1. גרם מדרגות חוץ הכולל פרזול בסגנון אר-דקו: יש לשלב את גרם המדרגות הקיים בחצר הדרומית כחלק מהתכנון המוצע, כולל המעקה המסוגן.
2. פרטי נגרות, מסגרות ופרטי פנים- ככל שיתברר בהתאם לתיעוד שיוגש.

- תכנון חצוי: מוצע בינוי על חלקה בגודל לא-רגולרי המהווה מחצית ממבנה היסטורי קיים ותחת אותה קורת גג. יש לעשות מאמץ ניכר להציע תכנון ראוי הכולל גם את החלקה הצמודה המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים המקורי.

- עיצוב חזיתות: מוצעות חזיתות שאינן מתאימות לסביבתן ההיסטורית בחומרים ובטקסטרות. יש להציע להקפיד על עיצוב חזיתות מתאים יותר בתיאום עם מח' שימור.

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד) או להעביר אישור מח' תכנון העיר לגובה החורג המוצע.

- גג רעפים: מוצע גג רעפים שאינו בשיפוע תקני ולא כולל את כל שטח הגג. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

- מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות.

- קונסטרוקציה חדשה: במידה ויוגדרו חזיתות ו/או אלמנטים אחרים לשימור במבנה ההיסטורי לא יותר לדקק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים שיוגדרו לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

- חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. ככל ויוגדרו חזיתות ו/או אלמנטים לשימור יידרש להגיש כתנאי להיתר חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).

- שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת-קיימא בירושלים. כתנאי להיתר יוצג מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו- ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.

- תשריט: ככל ויוגדרו חזיתות ו/או אלמנטים לשימור יידרש לסמן אלמנטים אלו לשימור.

- הוראות התכנית: ככל ויוגדרו חזיתות ו/או אלמנטים לשימור יידרש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת אלמנטים אלו.

- נספח הבינוי: ככל ויוגדרו חזיתות ו/או אלמנטים לשימור יידרש לסמן אותם לשימור.

- תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

- תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.	
26/5/2026 אל: נורה שקור- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1530849- כרם אברהם 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 ולמונה תשריט 3 מתאריך 7/1/2026. 3. תכנית ברח' עמוס 11 בשכונת כרם אברהם. שטח ביעוד אזור מגורים 3, מבנה לשימור, שטח התכנית: 0.167 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. הריסה ובנייה מחדש, מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 11 יח"ד. השימושים: מגורים ומסחר. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית נמצאת בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יעמדו בתנאים אקוסטיים, יש צורך לתאם את המיקום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 12. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 13. במידה ויהיה צורך בשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	המחלקה לאיכות הסביבה
	אגף רישוי ופיקוח

הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1530849 שכ' כרם אברהם, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 77 בגוש 30082, מדובר בגוש מוסדר. - במקום קיים תצ"רים גובלים - מס' אליפסה 1386/2020 הרשומה מתאריך 7.2.21. - מס' אליפסה 1167/2010 הרשומה מתאריך 3.2.11. - מס' אליפסה 398/2006 הרשומה מתאריך 21.5.07. - מס' אליפסה 603/2005 הכשרה לרישום מתאריך 21.5.07. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים ובמפת הגוש.	- מחלקת המידע התכנוני
---	----------------------------------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד וממ"דים	חריגה במס' קומות – לפי מדיניות מע"ר צפון מותר בניה עד 5 קומות, התוכנית מציעה סה"כ 6 קומות. חריגה בקווי בניין למגרש מגורים סמוך
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		תוספת 11 יח"ד בלי פתרון חנייה
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנמקים הבאים:

1. היעדר תכנון כוללני :

מדובר במגרש צר במיוחד וקטן, המחדד את הצורך בתכנון של כל החלקה. התכנית המוצעת אינה מציגה תכנון כולל של המבנה, אלא מתייחסת לחלקיות בלבד (חצי בניין), לרבות הריסה חלקית של הגג והותרת יתרת הבניין במצב חסר, כולל חצי גג ולצד ריבוי עבירות בנייה קיימות. מצב זה אינו מציג ראייה תכנונית כוללת ואינו מאפשר בחינה תקינה של הפרויקט. לא ברור כיצד ניתן גם מבחינה קונסטרוקטיבית להרוס חצי בניין.

2. התנהלות בלתי תקינה של עורך הבקשה:

הבקשה לא הוגשה למחלקת התכנון בשלב הנדרש, אלא הובאה לידיעת הוועדה המקומית רק לאחר עמידה בתנאי סף. אופן התנהלות זה אינו מקובל ואינו מאפשר הליך תכנוני סדור, תקין ומלא.

3. סטייה ממדיניות התכנון:

התכנית חורגת ממדיניות התכנון העירונית בכל הנוגע למספר הקומות המותר.

4. קווי בניין:

לאור העובדה שמדובר על חלקה מאוד קטנה, התכנית מציעה קוו בניין של כמטר לכיוון חלק מגורים צמודה מדרום וזאת בניגוד לשמירה על קווי בניין מינימליים בבניה חדשה מעבר לכך מוצע תכנון מרפסות זיז הבולטות מעבר לקווי הבניין מעל הכביש, בניגוד לחתך הרחוב, ועל כן אינו מקובל.

5. פתרון גג:

פתרון הגג המוצע אינו תקני ואינו מקובל ואינו תואם לסביבה.

6. יש להגיש תכנית מסודרת לכל החלקה

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1541879
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אילוז נתנאל
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/05/2026
כתובת	הרב שך 10-12, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	58	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

תוספת קומה והרחבת דיור בשני מבני מגורים כדלקמן: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג' וגג לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 7,515.73 מ"ר כוללים. מתוכם: 4,765.55 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו-2,750.18 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 699.03 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 2,051.15 מתחת לכניסה הקובעת) 3. הגדלת מס' הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 4. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן ולשם תוספת דיוריות. 5. קביעת בינוי לתוספת מרפסות. 6. קביעת קווי בניין. 7. קביעת הוראות להריסה. 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל		

	לקרקע				
מגורים ג'	5,464.58	100	2,373.41	28	230.24% אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע
סה"כ		100	2,373.41	28	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים שני מבניים בני 4 קומות. עם חזית מסחרית על רחוב הרב שך. רמפת כניסה לחניה לשני הבניינים מרחוב הרב שך.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
11085 מאושרת משנת 2013 יעדה את החלקה 20 למגורים ג. מאושרת 4 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. התכנית קבעה למגרש זה שטחי בניה מירביים בהיקף של 5,525 מ"ר כוללים, מהם 3,320 מ"ר שטחים עיקריים (מתוכם 2,820 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 705 מ"ר שטחים עיקריים למסחר) ו- 805 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 705 מ"ר שטחי שירות למגורים ו- 100 מ"ר שטחי שירות למסחר) בנוסף ל 1,400 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע. סה"כ יח"ד 28. קווי בניין 5 מ' לכל הצדדים. 1973ב מאושרת משנת 1993 התכנית קבעה יעוד של שמורת טבע.					
היתרים: 16/958 הופק בשנת 2018 בניה חדשה (היתר מאושר)-הקמת שני בניינים חדשים בן 4 קומות. 14 יח"ד בכל בניין. חזית מסחרית. בסה"כ 6,015.73 מ"ר שטחי בניה. (מתוכם 3,964.58 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 2,051.15 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת). 16/958.4 הופק בשנת 2018 היתר חפירה ומילוי-התקנת עוגנים. לחיזוק החומה מאחורי המבנים					
עבירות בניה: 21/9185 בוצעה עבירת בבנין מס' 10 בקומת קרקע. החנות ביצעה חריגות בניה והקמת גדרות .					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני כח. תכנית שכונתית-ל"ר כט. תקן חנייה עירוני-תקן בינוני					

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	שיפור רווחת הדיור	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		בניין שאוכלס לאחרונה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

**מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים
לוועדה המקומית להפקיד על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

1. ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א) לחוק התו"ב, בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62א(א) 15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.
2. יש לסמן קו בניין לקומות שמעל הקרקע בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת, בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. מוצעות מרפסות בעומק מוגזם וגם שעוטפות את הבינוי בצורת L, כל המרפסות יהיו בצורה גולרית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'.
4. יש לוודא שיש קו בניין של לפחות 4 מ' בכל הצדדים, יש לסמן מידות על גבי התשריט.
5. יש לתקן את מפת המדידה, כך שתהיה ברורה וקריאה, יש להחתים מודד על תשריט מצב מוצע.
6. יש לסמן מפלסים על גבי כל הקומות לרבות קומת חניה.
7. לחלק הודעות בתיבות דואר של כל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
8. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות תכנית

9. יש להשלים נתונים בסעיף 1.8

נספח בינוי

10. יש לתקן גרפיקה בתיאום מחלקת תכנון.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1553551
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישיבת בית יוסף צבי, התאחדות תלמידי בית יוסף צבי הרב דושינסקי (ע"ר)
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/04/2026
כתובת	52, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	66	לא
30091	103	לא
30091	104	כן
30091	148	לא
30091	150	כן
30091	122	לא
30091	147	לא
30091	65	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

מטרת התכנית: תוספת 7 קומות מעל מבנה קיים בן 3 קומות לסה"כ 10 קומות עבור מתחם ישיבת דושינסקי. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי ייעוד משטח למוסד ל- מבנים ומוסדות ציבור. 2. קביעת בינוי לתוספות בניה לסה"כ- 24,740 מ"ר המהווים 977% בניה מירבי. 3. קביעת בינוי לתוספת 7 קומות חדשות מעל 3 קומות קיימות לשם תוספת שטחים ושימושים עבור הישיבה, וכן הרחבת בינוי לכיוון חלקה 103 וכן לכיוון חלקה 66. 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת שימושים מותרים ל- חינוך, דת וקהילה. 6. קביעת שלבי ביצוע. 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות עבור עצים לעקירה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
977.5%	18,605	100	2,520.88		מבנים ומוסדות ציבור
		100	2,520.88		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 2 קומות בצורת L משמש למוסד- ישיבה. כולל מבנים לשימור ותוספות מאוחרות. כניסות משמואל הנביא ומרחוב יהויריב. מצפון לתכנית קיימת פלישה לחלקה 142 ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1257 משנת 1966- חלה על חלק מהחלקות (65+66), ייעדה את שטח התכנית עבור דרך. תכנית 3872 משנת 1997- ייעדה את שטח התכנית לאזור למוסד והרחבת דרך. נשלחו עוד שתי בקשות בשנים האחרונות עבור תכניות חדשות בשטח התכנית ולא קודמו.					
היתרים: נמצא היתר להקמת האגף הצפוני בלבד בת.ב. 82/506.01					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - 4 מבנים לשימור, 4 קומות מעל לקרקע, מתוכם 3 מנדטוריים. עיר היסטורית - המבנים אינם מסומנים לשימור בכרטסת ואינם נמצאים בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. לא. התייחסות לתכנית הבנייה- במגרשים מעל דונם בניה עד 320 אחוז ו 8/12 קומות לב. תכנית שכונתית- ללא תכנית אב, מחוץ למע"ר צפון. לג. תקן חנייה עירוני- חניה תיבחן בשלב ההיתר בהתאם לתקן התקף עבור מוסדות ציבור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
מוטה תחבורה ציבורית. אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תואם					תמ"א 35

תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			תואם
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	6/5/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1553551- שמעון הצדיק 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 6 ולמונה תשריט 4 מתאריך 23/3/2026. 3. תכנית ברח' שמואל הנביא 52 בשכונת שמעון הצדיק. שטח בייעוד מוסד משמש לישיבה, שטח התכנית: 531 דונם. מציעים ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תוספת קומות ושטחים, מבנה בן 10 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים: חינוך, דת וקהילה. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית חלה באזור מחלחל ותחום הזנה של מעיינות לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחתיתת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בתשריט מוצגים עצים לכריתה הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם, לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחתיתת קרקעי. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 8. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 9. לבנייה ירוקה למוסדות ציבור: 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 11. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 12. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושימש עובר גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 15. תנאי עבור שימושי המקווה יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטות לגג הבניין. 16. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד מחלקת השימור לתכנית 1553551 ברחוב שמואל הנביא 52 בית מדרש דושינסקי גוש 30091/65. המבנה ברחוב שמואל הנביא 52 הינו מבנה היסטורי הנבנה בכמה שלבים. בין השנים 37-55 נבנה המבנה המרכזי בעל החזית הפונה לרחוב שמואל הנביא. בין השנים 68-97 נוסף אגף אחורי וקומה שלישית מעל המבנה ההיסטורי. <u>למבנה ערכים רבים המתבטאים:</u> ערך אדריכלי- המבנה נבנה בסגנון הבינלאומי האופייני לשנת הבניה והיה נפוץ בעיקר בשכונות האמידות בעיר, באזור שבו נבנה המבנה הסגנון הינו ייחודי. ערך היסטורי- המעבר של המבנה מבית מגורים שלא צלח לשיבה גדולה ומרכזית הממחיש את השינוי משכונה עניה לשכונה מרכזית. ערך סביבתי- אופן העמדת המבנה לכיוון רחוב שמואל הנביא העובדה שהמבנה לא שינה את צורתו, לא נוספו תוספות בחזית קדמית ואין סגירות מאוחרות. העמדת המבנה באופן פתוח לרחוב והגישה בין המרחב הפרטי של הישיבה עם המרחב הציבורי הינו ערך אורבני שלא קיים תמיד בבניה מאוחרת יותר. המבנה נידון בשתי ועדות שימור לעת הגשת תב"ע והיתר בניה. החלטת וועדת שימור משלב ההיתר : הוחלט כי ייעשה תיאום תכנוני בין מחלקת השימור למגיש התכנית. <u>מצ"ב החלטת ועדת שימור מס' 103:</u> <u>לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים המפורטים:</u> 1. מדובר במבנה היסטורי בעל איכות אדריכלית יוצאת דופן. יזם התכנית יישב עם מנהלת המחלקה לשימור על מנת להגיע לפתרון אשר יאפשר הן שימור האגף ההיסטורי והן מענה לצרכי הישיבה. 2. מוצעים קירות בגובה 4 מטר כלפי סמטאות. המובילות לחלקות סמוכות יש להקפיד על קירות נמוכים בגבול המגרש בהתאם להנחיות אדריכל העיר ולא מעל 1.50 מטר. <u>המחלקה מאשרת את התכנית בתנאים הבאים:</u> 1. התוספת המבוקשת לרחוב שמואל הנביא (חזית דרום מערבית) פוגעת בסימטריה של המבנה ובצורת ההעמדה שלו כלפי הרחוב מסתירה חזית היסטורית בעלת ערכים כפי שפורט לעיל, יש להסיר את התוספת המבוקשת בחזית זו. 2. יש לסמן את החזית הפונה לרחוב שמואל הנביא כחזית לשימור בסגול כמקובל. 3. יש להוסיף הוראות שימור בהוראות התכנית: א. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

ב. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ג. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. ד. תנאים למתן היתר : 1. תנאי למתן היתר יוגש נספח פרטים שייערך ע"י אדריכל בעל נסיון בתחום השימור ויצורף לתכנית. 2. הגשת ערבות בנקאית וכתב התחייבות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.50 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת זכויות עבור מבנה ציבורי	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת זכויות בניה במבנה ציבורי	השפעות חברתיות:
לא מוצע פתרון למקומות חניה		תשתיות ותחבורה:
מוצע בינוי בתכנית מלאה ועקירת עצים קיימים באזור מחלחל.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סמכות-

התכנית הוגשה בסמכות הועדה המחוזית. מדובר בשטח ביעוד מוסד לפי תכנית מאושרת 3872א, התכנית דנן קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור. מדובר בשינוי ייעוד טכני בלבד, מכאן נראה כי התכנית מתאימה למסלול בסמכות מקומית. ככל ויוחלט להתקדם בסמכות מקומית, החלטה זו תהיה תקפה לקידום תכנית בסמכות מקומית.

2. מדיניות-

א. התכנית מציעה תוספת קומות מעל מבנה קיים בן 3 קומות כך שסה"כ מתקבלות 10 קומות. לכאורה על פי מדיניות של תוספת קומות ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות ומאחר ומדובר בשימוש למוסד ציבורי, אין מניעה לאפשר את מספר הקומות המוצע כלפי רח' שמואל הנביא בלבד.

ב. האגף הצפוני- לכיוון חלקות 124, 144 ו-103 פונה לרחובות פנימיים בשכונה. ע"מ שלא לפגום במרקם השכונתי יש לצמצם את מס' הקומות ל-6 קומות כלפי חזיתות אלו ועד רחוב יהויריב- חלקה 122.

3. קו כחול-

בחזית הצפונית קיימת פלישה לחלקות 142 ביעוד שביל הולכי רגל ו-64 ביעוד מגורים - רחבה מרוצפת מגודרת ומוגבהת ביחס לחלקות הסמוכות, משמשת כרחבת כניסה למוסד. יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול את כל הרחבה המרוצפת ולסמנה להריסה. ככל וקיים בינוי מתחת לרחבה זו, יסומן גם הוא להריסה.

4. קווי בנין-

חזית דרומית-

א- כלפי חלקה 67 ביעוד מגורים- מוצע בינוי בקרבה יתרה כלפי החלקה הנ"ל. יש לצמצם את הבינוי לקונטור הבינוי הקיים ולא פחות מ-3 מ'

ב- כלפי חלקה 103 ביעוד מגורים- קיימת עבירה בניה בקו 0 כלפי חלקה זו. לכאורה בינוי בקיר משותף אופייני באזור אך מאחר ומדובר בשטח למוסד, הגובל במגורים- לא מתאים בינוי בקיר משותף. לכן יש לצמצם את הבינוי כלפי חלקה זו- לכל הפחות 3 מ' מקו חלקה.

חזית מזרחית-

א- כלפי רח' יהויריב- מדובר ברחוב לא מוסדר ובייעוד מגורים. מאחר ומדובר ברחוב צר וללא מוצא, יש לצמצם את הבינוי המוצע ל-3 מ' מגבול חלקה.

ב- כלפי חלקה 124- ביעוד מגורים, מתפקדת כשביל צר מאוד. אמנם הבינוי מוצע בקרבה יתרה

לגבול חלקה, אך מאחר ומוצע מעל הבינוי הקיים- מקובל ובתחום 6 קומות בלבד כאמור בסעיף 2.

חזית צפונית- כלפי חלקה 142 מוצע בינוי בקו 0 כלפי חלקה בייעוד שביל הולכי רגל. מאחר ומדובר בבינוי מעל הקונטור הקיים- מקובל. כאמור בסעיף 3- קו כחול יש לסמן בינוי בפלישה להריסה.

חזית מערבית-

מוצעת תוספת באגף הימני של החזית לרחוב שמואל הנביא. תוספת זו פוגעת בסימטריה היחודית של המבנה שנשמרה לאורך השנים ובצורת ההעמדה שלו כלפי הרחוב ומסתירה חזית היסטורית בעלת ערכים משמעותיים. יש להסיר את התוספת המבוקשת בחזית זו.

5. מרפסות זיז-

בקומת הכניסה בחזית הקדמית, כלפי רח' שמואל הנביא, קיימות מרפסות זיז שלא נראות היסטוריות ולא נמצא עבורן היתר בניה. יש להציג להכשרה בתיאום עם מחלקת השימור או לחילופין להוכיח שהן היסטוריות. יש לסמן לפירוק את כל המתקנים הטכניים בתחום המרפסות הנ"ל.

6. חזיתות-

הבינוי, לרבות פתחים, חומרים וכו' יתואם עם צוות אדריכל העיר במהלך ההיתר.

7. שימור-

יש להוסיף הוראות שימור בהוראות התכנית:

א. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה יעשה בחלק הפנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

ב. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

ג. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ניקוי חזיתות הבניין ההיסטורי הקיים.

ד. א. יש לסמן את החזית הפונה לרחוב שמואל הנביא כחזית לשימור בסגול כמקובל.

8. חוו"ד גורמים-

יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות- מח' כבאות, אגף תברואה, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים.

9. הערות גרפיות-

א. בתשריט מצב מוצע סומנו עצים לעקירה במקום בו קיימת עבירת בניה "חדשה". עצים אלו כבר לא קיימים ככל הנראה. יש לתקן תשריט בהתאם למצב הקיים כיום בשטח.

ב. אוורור הקומות בתת הקרקע יוצע בהתאם לתקנות אוורור ויבחן בשלב היתר בניה.

10. שליחת הודעות אישיות לבעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות

הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1417195
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בינגו נדלן 2 בע"מ ו- חברת שלום אשכנזי בע"מ
עורך התכנית:	ברין רבקה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/05/2026
כתובת	ירמיהו 19 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	90	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 24 תשריט 22

הריסת בניין קיים והקמת שני בניינים חדשים מעל קומת מסד, בני 11 קומות.

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לאזור עירוני מעורב.
- 2- איחוד וחלוקה של המגרש לשני תאי שטח.
- 3- קביעת השימושים עבור: מגורים, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור.
- 4- קביעת מספר יח"ד ל- 63 יח"ד. 36 יח"ד לתא שטח 1 ו- 27 יח"ד לתא שטח 2.
- 5- הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל- 13,345 מ"ר. מתוכם 8,352 מ"ר עיקרי (6,867 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,485 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 4,993 מ"ר שטחי שירות, (1,578 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3,415 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת).

1- תא שטח 1 :

א. עבור מגורים : 4,065 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 3,050 מ"ר שטחים עיקריים , 850 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת , ו- 165 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

ב. עבור מבנים ומוסדות ציבור: 525 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 460 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת , 65 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת .

- ג. עבור מסחר ומשרדים: 1,220 מ"ר שטחים כוללים. מתוכם: 1055 מ"ר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת, 165 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. עבור חניון: 1,243 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- 2- תא שטח 2:
- א. עבור מגורים: 3,580 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 2,935 מ"ר שטחים עיקריים, 645 מ"ר שטחי שירות, מעל הכניסה הקובעת.
- ב. עבור מבנים ומוסדות ציבור: 440 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 422 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 18 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת.
- ג. עבור מסחר ומשרדים: 550 מ"ר שטחים כוללים. מתוכם: 430 מ"ר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת, 120 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. עבור חניון: 1,722 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- 6- הגדלת מספר הקומות ל - 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- 7- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- 8- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 9- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 11- קביעת הוראות עבור הריסת בינוי.
- 12- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
עירוני מעורב	63	1,272.84	100	9,930	786.2% אחוזי בנייה מירביים מעל לקרקע. 592.24% אחוזי בניה מרביים למגורים. מתוך שטחי הבניה המרביים מוצעים 965 מ"ר שטחים מרביים למבנים ומוסדות ציבור 1,485 מ"ר שטח למסחר ומשרדים.

סה"כ	63	1,272.84	100	9,930	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים מבנה תעשייה בין שני אגפים בן 2 קומות. בניה קלה בקומה שלישית על הגג בעבירת בניה. המבנה משמש למרפאה מאוחדת ובית ספר וגנים ומסחר. המבנה מיועד להריסה בתכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
7542 אושרה בשנת 2003 קביעת בינוי להקמת גשר שיקשר בין הבניין הקיים בגוש 30077 חלקה 90 לבין הבניו הקיים בגוש 3007 חלקב 91. 0916 אושרה בשנת 1960 יעדה חלקה 11 לאזור תעשייה					
היתרים: 1985/0439.00 הופק בשנת 1985 פתיחת ויטרינה לחזית בקומת קרקע. 1990/1016.00 הופק בשנת 1991 גדר ומחסנים בכניסה לחניה 2004/594.00 הופק בשנת 2004 תוספת גשר חיבור בין שני ביניים בשתי חלקות.					
עבירות בניה: ל"ר, הבניין מיועד להריסה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר : – אזור למגורים לפי תכנית כוללת לה. תכנית שכונתית על פי תכנית האב לאזור תעשייה רוממה: תכנית האב שינתה את אזור התעשייה לאזור מגורים כולל דירישה להפקדעה של 40 אחוז מהמגרש לצורכי ציבור , התכנית קבעה , במגרשים בשטח מעל 1 דונם 270% בנייה מירביים, 8 קומות לו. תקן חנייה עירוני : בינוני.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35

תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	21/07/2025 כ"ה/תמוז/תשפ"ה הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1417195 מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, ירמיהו 19 1. כללי 2. התכנית מבקשת לבנות 2 מבנים למגורים על גבי קומת מסד משתפת למסחר ולשטח ציבורי. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הדפסה 5 של הוראות התכנית 4. תנאי להפקדת התכנית 5. יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות קרקע. 6. התקבל סקר שימושים מאת אמפיביו אשר בחן את סביבת התכנית במטרה לאתר מפגעים סביבתיים שייתכן ונותרו באזור התעשייה ההיסטורי ברוממה. 7. על פי ממצאי הסקר, קיימת חנות של דגים במרחק 17 מ', קיימת חנות לבשר, עופות ודגים במרחק של 23 מ' וקיים מוסך במרחק של 44 מ' מהתכנית. שימושים ומרחקים אלו לא מטילים מגבלה על התכנית המוצעת. 8. התקבל דוח אקוסטי מאת קומפורט. 9. על פי הדוח צפויה חריגה משמעותית לשימושים הציבוריים הרגישים בשיעור של עד 10.7 דציבל שזו חריגה גבוהה מאוד. יש לקבוע שהשימוש הציבורי לא יהיה רגיש כגון גני ילדים ומעונות יום, ניתן לאפשר שימוש שלא דורש יציאה למרפסת/חצר או פתיחת חלונות כגון מרפאות וכו'.

10. למגורים צפויה חריגה של עד 2.7 דציבל ויש להתקין אמצעים להפחתת הרעש, גון מיגון אקוסטי דירתי. 11. כיון שהתכנית המוצעת מגיעה לגובה של 40 מ', לא נדרשת בדיקה מיקרו-אקלימית. ככל והבניה תעלה לגובה רב יותר, יש לבצע את הבדיקה הנדרשת. כמו כן, כיון שהקומה הראשונה משמשת למסחר, לא נדרשת בחינת איכות אוויר. 12. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכניות תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b וליחידת דיור חדשה יהיה c. 15. 1 יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגג המרקמי והגגות העליונים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. 16. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 18. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 19. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
4 מוטמנים- מגורים - 54 יח' דיור 2 מוטמנים - מסחר + מכבש קרטונים	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1417195 – רח' ירמיהו 19, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה למגורים, מסחר ושטח ציבור בן 12 קומות + קומת דופלקס עליונה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 7542 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקה 90 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. יש להוסיף לתקנון: יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 90 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 295/1956 הרשומה מתאריך 16.11.1964. - בחלקה 89 הגובלת מערבית לחלקה 90 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1902/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. היות וחלקה 90 נרשמה בשנת 1964 מומלץ להכין תת"ג לפני אישור תכנית זו. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
אגף תכנון העיר -	

לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על מבנה אשר אינו מוגדר לשימור, מחוץ לתחומי העיר ההיסטורית, הנבנה ככל הנראה בשנות ה-50. אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת. פטור. המשך טיפול מול מחלקת תכנון.	מחלקת השימור
רחוב ירמיהו 19 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1417195 מוצע איחוד וחלוקה של 2 תאי שטח עם שינוי יעוד מתעשייה למסחר, מגורים ושטח ציבורי מוצע בניה ש 2 מבנים בעל שטח מסחר וקומה לשימושים ציבורים וכ- 54 יח"ד חדשות על רח' ירמיהו הערות: 1- יש להגיש נספח תנועה מתוכנן וחתום ע"י יועץ תנועה לשם מתן חו"ד הערות לתקנון: 1- סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע 2- סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
18 פברואר 2025 אל: אביגיל נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1417195- מגורים, מסחר, מבנים ושטח ציבור ברח' ירמיהו 19, ירושלים. להלן חוות הדעת:	יחידת ממג באגף בתכנון

תכנית מס' 1417195 תואמת את המצב המאושר בשטח על פי תוכנית 7542 ולכן אין התנגדות לאישורה. אם זאת, יש לשים לב כי על פי תוכנית 2267 הקודמת המאושרת בשטח (טרם אישור תוכנית 7542) חלק מהשטח הצפוני בחלקה הופקע לטובת דרך. לדעתי, יש לבחון מול הגורמים הרלוונטיים האם באישור תוכנית 7542 נפלה טעות כאשר שטח הדרך לא הוצג בה. בשלב זה, ניתן להביא לתיקון במידה הצורך. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	
מצב סטטוטורי: 7542 מצב מאושר: תכנית 7542 מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית כ'אזור תעשייה'. מצב קיים: במגרש קיים מבנה תעשייה בן 2-3 קומות מעל הכניסה הקובעת. כיום יש בית ספר שפועל במבנה עם היתר שימוש חורג. תיאור התכנית: התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 11 קומות מעל קומת מסד מסחרי. סה"כ מוצעות 63 יח"ד וסך שטחי הבניה העיקריים למגורים הם 6,741 מ"ר. בנוסף מוצעים 1,770 מ"ר למסחר ומשרדים ועוד 965 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: סה"כ 63 יח"ד 6,741 מ"ר בנוי עיקרי למגורים קביעת מספר הקומות המרבי ל-11 קומות מעל הכניסה הקובעת 1,770 מ"ר למסחר ומשרדים 965 מ"ר הפרשה מבונה לצרכי ציבור המלצת המחלקה למדיניות התכנון: בהתאם לתכנית אב לאזור תעשייה רוממה, ולאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, ותוך לקיחה בחשבון של סדר גודל הפרשות ציבוריות שנדרשו בפרוייקטים סמוכים ודומים, נדרשות ההפרשות המבונות הבאות: אשכול מעונות יום (3 כיתות) בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי + 305 מ"ר חצר צמודה 400 מ"ר עבור שימושי קהילה/רווחה/חברה כגון: לשכה לשירותים חברתיים 800 מ"ר לשימושי תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס ו/או מרכז לאומנויות הבמה והפלסטית 300 מ"ר עבור בית כנסת יש לתאם את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים. התכנית מציעה שני בנייני מגורים מעל קומות חניון ומסחר תת קרקעיות וקומת שטח ציבורי. סעיף שלבי ביצוע (7.1) מגדיר כי קבלת היתר בניה תתאפשר לכל תא שטח בנפרד.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מכיוון שאין כרגע תיאור מפורט על מיקום מדיוק של שטחי הציבור וגם מכיוון שמדובר בשני יזמים שעשויים לבצע בינוי בנפרד, אנו מבקשים שיתווסף סעיף כך שתוגדר שלביות ביצוע שתבטיח כי קומת המסד כולל שטחי הציבור ייבנה בהינף אחד. בנוסף, תנאי לקבלת טופס 4 עבור כל אחד מתאי השטח יהיה סיום בניה בגמר מלא של הפרשות המבונות באותו תא שטח לאחר שתואמו עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות התכנון לשביעות רצונם. יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גישה נפרדת, הפרדה ממערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכל העיר. יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ייתכן וחווות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון העתקים:	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד	אחוזי בניה גבוהים משמעותית מהמדיניות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית	
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור	הפרשות מבונות בהיקף נמוך
תשתיות ותחבורה:		מצמצם את רוחב הכביש. לא מוצע פתרון כניסה לחניה סביר.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לתכנית אב רוממה ניתן להקים מבנים בני 8 קומות מעל קומה מסחרית . התכנית מציעה מבנה בן 11 קומות מעל חזית מסחרית, סה"כ 12 קומות. ניתן לחרוג מהמדיניות במידה וקובעים בתכנית הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור.
2. הפרשות: על פי תכנית אב רוממה שינוי הייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מחייב הפרשות משמעותיות לצורכי ציבור על מנת לתת מענה ליחידות הדיור המוצעות ולכן נקבע אחוז ההפקעה למגרשים מעל 1 דונם יהיה עד 40% .
3. התכנית אינה מפרישה כלל שטח קרקע לצורכי ציבור ומציעה אחוזי בניה משמעותיים על כל המגרש . בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון לאור תוספת יח"ד וצרכי השכונה והוויתור על הפרשת קרקע , יש להפריש שטח בנוי במבנה בשטח של 2,010 מ"ר כמפרוט להלן:
 - א. אשכול מעונות יום (3 כיתות) בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי + 305 מ"ר חצר צמודה.
 - ב. 400 מ"ר עבור שימושי קהילה/רווחה/חברה כגון: לשכה לשירותים חברתיים
 - ג. 800 מ"ר לשימושי תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס ו/או מרכז לאומנויות הבמה והפלסטית.
 - ד. 300 מ"ר עבור בית כנסת.
4. יש לציין שימושים אלו בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית.
5. מכיוון שאין כרגע תיאור מפורט על מיקום מדיוק של שטחי הציבור וגם מכיוון שמדובר בשני יזמים שעשויים לבצע בינוי בנפרד, יש לקבוע בהוראות התכנית ששלביות ביצוע תבטיח כי קומת המסד כולל שטחי הציבור תיבנה בהינף אחד.
6. בנוסף, תנאי לקבלת טופס 4 עבור כל אחד מתאי השטח יהיה סיום בניה של הפרשות המבונות באותו תא שטח לאחר שתואמו עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות התכנון לשביעות רצונם.
7. יש לתאם את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין
9. יש להטמיע בהוראות התכנית בתנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
10. קווי בניין: הבינוי יהיה בתחום קווי הבניין. קו הבניין בחזית צפונית הפונה לכיוון ירמיהו יהיה אפס, ובחזית דרומית לכיוון תובל יהיה 2 מ', קו בניין בחזית מערבית לכיוון מגרש מוסדות ציבור יהיה 4 מ' קו הבניין בחזית מזרחית למעבר ציבורי להולכי רגל יהיה 2 מ'. יש לתקן בכל מסמכי

התכנית.

11. יש לקבוע קו בניין של 8 מ' בין המבנים, מעל קומת מסחר רציפה מחייבת כפי שנקבע בתכנית אב רוממה.

12. נספח הבינוי ייקבע כמחייב מבחינת קווי בניין, מס' וגובה הקומות, מפלס הכניסה, והנסיגות.

13. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בתקנון לעניין מספר קומות, גובה הבניין, קווי בניין, מס' יח"ד והריסה, הקמת הארקדה.

14. תושי"ה: פתרון של שתי מעליות רכב בהיקף בינוי משמעותי שכזה אינו מקובל. יש להציע פתרון של חניון משותף הכולל רמפה. בנוסף, התכנון המוצע כולל קטיעה חוזרת של המדרכה והעמדת כלי רכב בהמתנה במפלס הרחוב הצר, דבר שאינו עומד באמות מידה תכנוניות מקובלות ואינו ראוי מבחינת תפקוד ובטיחות. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור תושי"ה. יש להציע פתרון של רמפת חניה רגילה שתתן מענה ראוי להיקף החניות המוצע בחניון אחד משותף ולא כפי שמוצע, ניתן לרשום את החניון בנפרד במסגרת רישום הבית המשותף.

15. מפרצי ההעלאה וההורדה המוצעים תופסים חלק ניכר מרחב המדרכה, ומותירים ברחוב תובל רוחב נסיעה של כ-3.5 מ' בלבד. מצב זה יוצר העמסת תנועה, מצמצם את רוחב הדרך באופן בלתי סביר ואינו מקובל תכנונית. יש להציע פתרון הכולל הרחבת המדרכה לרוחב מינימלי של 2.0 מ' תוך שמירה על רוחב דרך תקני ותפקודי. באמצעות הארחבת הדרך ב 2 מטרים וצמצום מגרש המגורים בהתאם.

16. לאור האמור לעיל, וכן לאור הפרשי הגבהים בין הרחובות כאשר רחוב ירמיהו נמוך יותר, יש לבחון חלופה של כניסה לחניון מרחוב ירמיהו ככול והדבר אפשרי מבחינה תחבורתית ויקבל את אישור תושי"ה ותכנית אב לתחבורה..

17. יש לקבל אישור אגף תושי"ה גם לעניין החניה המוצעת בתכנית לשימושים למגורים, מסחר, ושטחי ציבור. כניסה מרחוב תובל / ירמיהו, מספר מקומות המוצע, מפרצי העלאה והורדה, ופריקה וטעינה עבור המסחר. יש להציג בנספח התנועה הפרדה לחניה עבור השימושים השונים.

18. תכנון: מדובר בשני בניינים שצומחים מעל חזית מסחרית בקומת מסד משותפת על רחוב ירמיהו ותובל, לא מובנים הפרשי הגבהים שיש בחזית, יש להציע עיצוב אחיד ורציף לחזית הקומה המסחרית לאורך הרחוב.

19. מוצעות 5 כניסות לבניינים מתובל באמצעות מדרגות בלבד. פתרון זה אינו עומד בדרישות הנגישות. יש לתכנן כניסות לבניינים באופן נגיש, רחב, ברור וישיר ממפלס הרחוב. ניתן לאפשר סטייה אנכית מקסימלית של עד 0.50 מ' בלבד.

20. מוצעת קולונדה לאורך רחוב ירמיהו; עם זאת, מאחר שבמגרשים הסמוכים לא קיימת קולונדה,

היא אינה מתחברת לרצף בנוי קיים, ולכן יש לבטלה.

21. מוצעות מרפסות בהיקף נרחב העוטפות את נפח הבינוי. פתרון זה אינו מקובל. אין לתכנן מרפסות הפונות לחללים בין הבניינים, וכן לא תותר בניית מרפסות העוטפות את פינות הבניין.

יש להציע מרפסות בתצורה סדורה ורגולרית, בעומק שלא יפחת מ-1.0 מ' ולא יעלה על 2.0 מ'.
22. החזית המוצעת לכיוון רחוב תובל הינה מסיבית ואטומה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם אדריכל העיר באשר לעיצוב החזית הקדמית הפונה לרחוב ירמיהו, וכן החזית האחורית הפונה לרחוב תובל.

23. גובה גדרות כלפי המעבר הציבורי הגובל בחזית מזרחית לשצ"פ יהיה עד גובה 1.20 מטר.

24. מוצע שטחים למחסנים לתא שטח 2 ולא לתא שטח 2, יש להציע מחסנים למגורים ולשימושים האחרים בתת הקרקע ולהראות את מיקומם בנספח בינוי.

25. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

26. יש לקבוע הוראה מחייבת לנטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון). העצים סוגם ומיקומם יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

27. יש לשקם ולפתח מדרכה ובביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

28. איכות הסביבה: התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות להליך חקירת קרקע ומים בשטח התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להגן "ס ורשות המים והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.

29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכניות תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B ולחידת דיור חדשה יהיה C.

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגג המרקמי והגגות העליונים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.

32. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
34. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
35. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
37. יש להציג פתרון פינוי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
38. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד אגף שפ"ע, אגף מבני ציבור, אגף תברואה, נגישות, חברת החשמל, מחלקת נכסים
39. תנאי להיתר בניה: יהיה רישום תצ"ר.
40. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי אוורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
41. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע בבישום ומדרכות.
42. היות וחלקה 90 נרשמה בשנת 1964 יש להכין תת"ג כתנאי להפקדה.
43. יש להשמיט את ההערות מתחת לטבלה 5. יש לציין את כל הקומות מעל ומתחת לקרקע

בטבלה 5, כל השטחים המוצעים וכל מספר יח"ד יוצגו בטבלה. ומיקום ומספר המחסנים יוצגו בנספח בינוי.

44. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הכניסה.

45. יש ש להטמיע בהוראות התכנית לסעיף 6:

46. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

47. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

48. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

49. תשריט: יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

50. יש לתקן בסעיף 7.2 – ולקבוע לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

51. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית

52. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הוראות תכנית

53. סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע

54. סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי מגיש תכנית וזם

55. סעיף 3.2 – יש פער בשטח התכנית בין המצב המאושר למוצע, וגם בין סעיף 1.2, 3.2 ו- 5. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

56. סעיף 4.1.2 ב' – יש לקבל אישור תושי"ה ולהטמיע את הוראותם.

57. סעיף 4.1.2 ג' – תתאפשר גמישות עד 0.50 מ' בלבד.

תשריט

58. יש לסמן מידות בתשריט – לא מובן מה קווי הבניה המבוקשות.

נספח בינוי

59. יש לתקן כותרות התכניות.

60. יש לתקן גרפיקה, מפלסי רצפה, כביש, כניסות למוסדות ציבור, כניסות לבניין ו לדירות, גבהים

אבסולוטיים, לכתוב מספר בניין (תא שטח) ולאחד גרפיקה לשתי הביניים וכו.

61. יש למספר את הדירות.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1370741
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזי אריקה רחל
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/05/2026
כתובת	משעול ההדס 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

תוספת בניה והכשרת בניה להרחבת יח"ד קיימת, ברחוב משעול ההדס 10, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות : מרתף, קרקע, קומה א, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה ל- 411.38 מ"ר כוללים. מהם: 369.65 מ"ר עיקריים (296.80 מ"ר מעל הכניסה , 72.85 מ"ר מתחת לכניסה), ו- 41.73 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור. 6. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	1	567.29	100	369.65	65.16% אחוזי בניה מרביים
סה"כ	1	567.29			
תיאור המצב הקיים					
בית מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת מרתף. נראה שישנם שטחים					

שנסגרו ללא היתר. חיפוי חלק מגג רעפים באלומיניום.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית 1370741 – נדונה בוועדה המקומית ב 5.2.2026 התכנית קודמה מכוח סעיף 14, והוועדה החליטה לאשרה בתנאים. עם זאת, מאחר שקיימות עבירות בנייה שבוצעו לאחר שנת 2019, ומשלא ניתן להמשיך בקידום התכנית במסגרת סעיף 14, לא ניתן לקדמה בסמכות הוועדה המקומית. לפיכך, עורכת התכנית העבירה את התכנית להמשך טיפול בסמכות הוועדה המחוזית.	
תכנית 2644 מאושרת משנת 1980 – מגרש 65 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 40% אחוזי בניה שהם 226 מ"ר שטח רצפה למגורים, 1 יח"ד. שטחי הרצפה כוללים כל בניה בתחום קווי הבניין, למעט שטח תקני למקלט ומחצית שטחם של חדרי המדרגות הפנימיים. 2 קומות. תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן, בתנאי שלא תחרוג 1.20 מ' מפני הקרקע או מתחום קונטור הבניין. החניה תהיה בצידי הדרכים. ניתן לאשר חניה בתחום המגרש בשטח של עד 15 מ"ר.	
היתרים:	
2021/0025.00 - הופק-הוצא היתר בניה 2023 תוספת בניה, ממ"ד ובניית מחסן. סה"כ שטחי בניה כוללים 293.32 מ"ר (251.59 מ"ר עיקרי, 41.73 מ"ר שירות). כולל הקלות – בניית מחסן 20 מ"ר, 6% הקלה כמותית	
1980/1039.00 - הודפסה טיוטת היתר בניה 1981 בניה חדשה למגורים. 1 יח"ד. 237.59 מ"ר שטחי בניה כוללים (225.59 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר שירות – מקלט ומדרגות). 2 קומות מעל קומת מרתף.	
עבירות בניה:	
- 2021/3445.00 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 26/1/2021. עבירת בניה בשטח של כ – 30 מ"ר.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני לח. התייחסות לתכנית הבנייה : ללא ציפוף לט. תקן חנייה עירוני : גבוה	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תואם	תמ"א 35

תמ"א 1			תואם
תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	הרחבת דיור	הכשרה של עבירות בניה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(13ב). שטחי שרות בתת הקרקע במלואם יחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש ממ"ד או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. יש לתקן סעיפים בתקנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר. לא יותר שימוש למגורים בקומת המרתף ללא אוורור ואור. יש להציע חלונות נוספים להרחבה המוצעת, גם בעזרת הנמכת החצר הקיימת, בתיאום מחלקת התכנון. יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאשר בתכנית 2644, והוראות להריסת הגג הקיים מאלומיניום.

על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנת מערכות על קירות המבנה או על גג הרעפים- נושא זה יקבע בסטיה נכרת.

לסמן את העצים הקיימים בחלקה לשימור.

יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.

סעיף 1.6 – לתקן סוג יחס לתכנית 2644 לכפיפות.

סעיף 1.7 – להשלים פרטים.

סעיף 3.2 – לתקן מצב מאושר ל"אזור מגורים 5 מיוחד".

סעיף 4.1.2א – א. לתקן – לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת, ולא יחידות דיור.

סעיף 5 – לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 6.3.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בבניה בקונטור בניין קיים. סעיף 7.2 – לציין זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים. נספח בינוי: להשמיט טבלאות חישוב שטחים. לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית. להשמיט הערה לעניין מספר מדרגות לבדיקה וגובה הקומה, המצויינת על גבי תכנית קומת הקרקע.	
---	--

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית שעמדה בתנאי סף בוועדה מחוזית מתוקנת על פי החלטת הוועדה המקומית 05.02.2026. ולכן היא מקובלת בהערות הבאות :
2. יש לקבל חו"ד מהנדס קונסטרוקטור לגבי הברירה המוצעת בקומה א.
3. יש לוודא שמעקה הברירה עומד בתקן בטיחות.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראת תכנית

7. סעיף 1.4 – להשמיט סעיף בחוק.

8. טבלה 5: יש לתקן סה"כ שטחים מבוקשים.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1363852
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סטריק דוד
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/05/2026
כתובת	אפרים אלימלך אורבך 2, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	121	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8, תשריט 3

מטרת התכנית: הכשרת עבירות בנייה ב-2 בניינים קיימים ותוספת קומות סה"כ 4-5 קומות, סה"כ 8 יח"ד. עיקרי הוראותיה: 1. קביעת ייעוד הקרקע לאזור מגורים ג'. 2. קביעת שימושים המותרים. 3. שינוי קווי בניין. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 5. תוספת זכויות, הגדלת שטחי הבניה ל-930 מ"ר מירבי, סה"כ 4 קומות, 8 יח"ד ב- המבנים. 6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	8	212	100	437%
סה"כ		212	100	
תיאור המצב הקיים				

קיימים בחלקה 2 מבנים, בחזית הצפונית בניין בן 3 קומות וחלל רעפים, בחזית הדרומית בניין בן 3 קומות וגג שטוח, הגישה למבנים דרך מדרגות חיצוניות משותפות, הקומה האחרונה ב-2 המבנים ללא היתר, קיים בינוי בחצר ומרפסות ללא היתר.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4383 משנת 1994, תכנית מתאר לבית ישראל המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד (נספח F-6) וקובעת 3 קומות למבנה הצפוני וקומה אחת למבנה הדרומי, אחוזי הבניה המותרים הם 155%, התוכנית קבעה מדרגות להריסה בתחום המגרש.			
היתרים: 95/410 משנת 1996, היתר תוספות.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת, הבניין בנוי בפועל בסטיה מהיתר, כעת מבוקש הכשרת עברות בניה קיימות.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה מסומן לשימור בברטסת העירונית ונמצא מתחמים לשימור. עיר היסטורית – הבניין נמצא בתחום עיר היסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מא. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. מב. תכנית שכונתית – מע"ר צפון מאפשרת בינוי של 4 קומות ללא הגבהה של גג רעפים. מג. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		

מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1363852 – רח' אורבך אפרים 2, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד תוספת קומות ותוספת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4383 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלקה 121 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בגוש 30086 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקה 121. מבדיקה שנעשתה השטח המדוד בחלקה 121 אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016. היות ומדובר בגוש שומה יש צורך בתיקון שטח וגבולות ורישום בספרי המקרקעין. בשל הרשום לעיל לא ניתן לאשר את מפת המדידה אלא רק לאחר ביצוע רישום תיקון השטח בספרי המקרקעין.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	המלצת מח' השימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - חשיבות וערכיות: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית והשתמרו בו חזיתות וקירות הראויים לשימור. יש להקפיד כי אלמנטים אדריכליים אלו יסומנו, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה. - שימור: יש לסמן לשימור את חזיתות המבנים ההיסטוריים בחלקה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). - יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות

אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע. אין לפגוע/להוסיף על החזיתות של המבנה ההיסטורי. • סימון להריסה: כתנאי לכל היתר בניה יש לסמן באופן תקין להריסה את כל התוספות שנבנו ונוספות למבנה ההיסטורי שלא בהיתר. הסימון יהיה בכל מסמכי התכנית- בתשריט, בנספח הבינוי וכן בהוראות התכנית. • שיקום ופינוי תשתיות ומפגעים מחזיתות היסטוריות: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי כלל התשתיות והנפגעים מהחזיתות ההיסטוריות כולל מנועי מזגנים וכד'. יש להציג את מיקומם החלופי המוצע בנספח הבינוי לאחר תיאום ואישור מח' שימור. • קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. • עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספת הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות. גג רעפים: יש להציע גג בעל 4 שיפועים ולא רק 3. השיפוע יהיה תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. • תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. • הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת החזיתות ההיסטוריות הקיימות. • נספח הבינוי: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. • תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. • תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות. החלטת ועדת שימור מיום 14/06/2026 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. חשיבות וערכיות: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית והשתמרו בו חזיתות וקירות הראויים לשימור. יש להקפיד כי אלמנטים אדריכליים אלו יסומנו, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה. ב. שימור: יש לסמן לשימור את חזיתות המבנים ההיסטוריים בחלקה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם לצורך החדרת קירות ממ"ד סמוך. יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי (דרומית, מזרחית וצפונית). יש לשקם ולשמר	
--	--

את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע. אין לפגוע/להוסיף על החזיתות של המבנה ההיסטורי. ג. סימון להריסה: כתנאי לכל היתר בניה יש לסמן באופן תקין להכשרה את כל התוספות שנבנו בתת הקרקע אשר אין להן מופע על קרקעי ולהריסה את התוספת בקומת הקרקע כלפי החצר. הסימון יהיה בכל מסמכי התכנית- בתשריט, בנספח הבינוי וכן בהוראות התכנית. ד. שיקום ופינוי תשתיות ומפגעים מחזיתות היסטוריות: יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי כלל התשתיות והנפגעים מהחזיתות ההיסטוריות כולל מנועי מזגנים וכד'. יש להציג את מיקומם החלופי המוצע בנספח הבינוי לאחר תיאום ואישור מח' שימור. ה. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ניתן לבחון חיזוק חיצוני נקודתי לעת מתן היתר בתיאום מחלקת השימור. ו. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספת הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות. ז. גג רעפים: מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ח. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. ט. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת החזיתות ההיסטוריות הקיימות. י. נספח הבינוי: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. יא. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חור"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
תוספת קומות והרחבות דיור אורבך 2 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	תשובה: לאשר בתנאים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		הכשרת עבירות בניה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע מקומות חניה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. הצגת מסמכי התכנית

מסמכי התכנית לא בהירים לעניין סימונים מקובלים – בינוי קיים, בינוי מוצע, בינוי להכשרה, סימוני הריסה, קומות גלריה. מה שמקשה על מתן התייחסות עניינית ומקצועית.
יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסימונים המקובלים ולהבהיר במסמכים את מטרות התכנית.

2. מדיניות

התוכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 4 קומות. המגרש כולל 2 מבנים, בבניין הצפוני התוכנית מציעה בינוי בהתאם למדיניות ובבניין הדרומי מוצע בינוי היוצר מופע של 5 קומות כלפי חזית מזרחית לאור יח"ד תת קרקעיות שבולטות מעל הקרקע באופן חלקי, מאחר ומדובר בחריגה מינורית ניתן לאשר את מס' הקומות כלפי חזית זו.

3. בינוי

במבנה הדרומי קיימות יח"ד לא תקניות במפלסים 1.51- ו-0.81- כדלקמן:

- א. דירה מס' 1 המוצעת להכשרה, מחולקת ל-2 מפלסים שאין עומדים בתקנות גובה מינימלי למגורים, ניתן להכשיר דירה זו בכפוף לעמידה בתקנות לעניין גובה מינימלי של 2.50 מ'. התוספת בחצר שמוצעת להכשרה אינה מקובלת תכנית, יש לסמנה להריסה.
- ב. דירה 2 – קיימת אי בהירות האם המפלס התחתון של הדירה מוצע להכשרה או לא, ניתן להכשירה בכפוף לעמידה בתקנות אוורור בלבד, וכן גובה מינימלי של 2.5 מ' בהתאם לתקנות.
- ג. חצר הבניין - התוכנית מציעה פיר מעלית בכניסה למגרש ומקרה את רוב החצר הקיימת במגרש באמצעות מעברים פתוחים, מתקבל מופע כלפי הרחוב שאינו מקובל תכנית, יש להציע חלופה של חצר פתוחה כלפי הרחוב ככל הניתן תוך הזזת פיר המעלית פנימה והצמדתו לגרם מדרגות או לחילופין להציע מעברים היקפים בצמוד לבינוי הקיים ויצירת חצר פתוחה פנימית לאוורור החדרים ומופע מסודר לרחוב.
- ד. גג רעפים במבנה הצפוני - שיפועי הגג של המבנה הצפוני אינם תקינים, יש להציע גג רעפים עם שיפועים תקינים. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחלל הגג רעפים של המבנה הנ"ל, לא מקובל. יש להסיר את המרפסת גג. שיפועי הגג יהיו תקינים ורציפים לכל אורכם.
- ה. מוצעים מחסנים בתוך יח"ד במבנה הצפוני, לא מקובל. מחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד.

4. קווי בניין

- א. קו בניין למרפסות – מוצע קו בניין עילי למרפסות בחזיתות הפונות לרח' לייב דיין ואורבך כמרפסות מעל דרך, לא מקובל. מדובר ברחובות מאוד צרים ומרפסות מעל דרך אינן אופייניות לסביבה, יש להסיר את המרפסות כלפי חזיתות הנ"ל מחוץ לגבולות החלקה.
- כלפי רחוב אשלג קיימת מרפסת מאושרת בהיתר אשר בפועל בנויה בחריגה מההיתר לעניין גודלה, יש להתאימה להיתר.

5. שימור

- א. יש לסמן את חזיתות המבנים ההיסטוריים לשימור במסמכי התכנית.
- ב. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספת הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי, יש להציע פתחים מתאימים יותר לחזיתות.
- ג. גג רעפים - מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- ד. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת החזיתות ההיסטוריות הקיימות.
- ה. תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי כלל התשתיות והנפגעים מהחזיתות ההיסטוריות כולל מנועי מזגנים וכד'. יש להציג את מיקומם החלופי המוצע בנספח הבינוי לאחר תיאום ואישור מח' שימור.

6. חניה

- מדובר במגרש קטן ואין אפשרות להציע מקומות חניה בתחום החלקה, לאור זאת ולאור תנאי השימור מומלץ לפטור ממקומות חניה.

7. כללי

- א. בתיאור הוראות התכנית יש להתייחס לתוספת יח"ד.
- ב. שלביות הביצוע תהיה בהינף אחד, ניתן להוסיף כי תהיה אפשרות לגמישות בין האגפים, בהינף אחד לכל אגף.
- ג. סעיף 7.2, לעניין מימוש תכנית, יש לקבוע 10 שנים.
- ד. יש לסמן באופן תקין בתשריט מצב המוצע ובנספח הבינוי כל תוספות שנבנו ללא היתר ומיועדים להריסה במסגרת התוכנית וכן להוסיף סעיף בהוראות התוכנית כי תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.
- ה. תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות שנפגעו כתוצאה מהעבודות.
- ו. השטח המדוד בחלקה 121 אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016.
- היות ומדובר בגוש שומה יש צורך בתיקון שטח וגבולות ורישום בספרי המקרקעין.

8. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה.

9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390814
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זרביב שרה
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/06/2026
כתובת	בית ישראל 14, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	2	כן
30087	5	כן
30087	1	כן
30087	3	כן
30087	4	כן
30088	307	לא
30088	251	כן
30088	34	כן
30088	71	כן
30088	226	לא
30088	306	כן
30088	305	כן
30088	61	כן
30088	38	כן
30088	227	לא
30088	218	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 12

מטרת התכנית: התכנית מציעה הריסת חלק ממבנים קיימים, והקמת מבנים חדשים במקומם ותוספות למבנים קיימים, סה"כ מתקבל בינוי של 8-9 קומות. בנוסף התכנית מציעה בינוי גשרים בין הבניינים מעל דרך סטוטורית. השימושים המוצעים לטובת ישיבת מיר- שימושי דת, משרדים וכו'. עיקרי הוראותיה: 1. הסדרת החלקות ויעודי הקרקע. 2. קביעת שטחי בניה כוללים בתחום התוכנית – 47,585 מ"ר. 3. קביעת הוראות בינוי ותוספות בניה עבור ארבעה בניינים. 4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. 5. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

6. קביעת תנאים להליך הרישוי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		134.3	2.35%		
דרך מוצעת		42.66	0.75%		
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		80.89	1.42%		
מבנים ומוסדות ציבור		5,306.27	93.01%	47,585 מ"ר כוללים	896.80%
שטח ציבורי פתוח		141.09	2.47%		
סה"כ		5,705.21	100%		
תיאור המצב הקיים					
התכנית מתפרשת על שטח של כ-5.7 דונם בו קיימים 9 מבנים, ביניהם כ-7 מבנים היסטוריים. כמו כן התכנית חוצה 2 רחובות וכוללת שטח ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0993 משנת 1961 - ישיבת זוועהיל, ייעדה חלק משטח התכנית לאזור מגורים 4 וחלק נוסף למוסד. תכנית 0993א משנת 1967 - ישיבת זוועהיל, ייעדה חלק משטח התכנית למוסד, ביטלה דרך, קבעה דרך אזור למגורים. תכנית 1847 משנת 1974 - ישיבת מיר, ייעדה חלק משטח התכנית לבניין ציבורי ודרך. תכנית 0993ב משנת 1976 - ישיבת זוועהיל, ייעדה חלק משטח התכנית למוסד וקבעה קווי בניין לאגף חדש על עמודים. תכנית 1847 משנת 1993 - ישיבת מיר, ייעדה את שטח התכנית למוסד וחניה פרטית. תכנית 12050 משנת 2012 - תכנית לאיחוד חלקות והקמת פנימייה.					
<u>היתרים:</u> 13/895 משנת 2018 - להריסת בניין לא חוקי והקמת בניין חדש בן 6 קומות ע"פ תב"ע 12050 עבור ישיבת מיר.					
<u>עבירות בניה:</u> לא קיימים תיקים פעילים במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
עיר היסטורית- המתחם נמצא בתחום העיר ההיסטורית. שימור- קיימים כ-7 מבנים היסטוריים בשטח התכנית.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מד. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני מה. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. מו. תכנית שכונתית- המגרש נמצא בתחום מע"ר צפון עד 4 קומות. מז. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
רוב התכנית נמצאת במגרשים בייעוד למבני ציבור. נמצאת בסמוך לתכנית 191 בהסכם פיתוח			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		אזור פיתוח עירוני, קו מסילת ברזל עובר בתחום התכנית.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	שצ"פ מוצע לא מייטבי.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1390814- בית ישראל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 14 ולמונה תשריט 12 מתאריך 31/5/2026. 3. תכנית ברח' בית ישראל 3,5,7,14, רח' חסידי קרלין 11,13, רח' רבי שלמה 3,8, הרב זוננפלד 22 ורח' רפפורט 26 בשכונת בית ישראל. בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד, מוסד, שטח לבניין ציבורי, מעבר ציבורי, דרך משולבת ודרך מאושרת/קיימת, שטח התכנית: 5.705 דונם. מציעים ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, גשר/מעבר עילי ומנהרה/מעבר תחת. תוספות בנייה ומבנה חדש, ארבע מבנים בני 6-8 קומות מעל כניסה קובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: חינו, דת, ישיבה, בית כנסת, פנימיה, דירות צוות, אולמות ומשרדים. השימושים לשצ"פ: שימוש תלת מימדי יהיה למבנים ומוסדות ציבור.

4. הערות הרשות לתכנית 5. השצ"פ המוצע בתא שטח 3 אינו אפקטיבי, הוא מצוי מעל בינוי בתת קרקעית, מעליו ישנו בינוי נוסף והבניין בקווי בנין אפס. השצ"פ המוצע לא יישמש כהגדרתו כשטח ציבורי פתוח, הוא יהיה כלו ובסופו של יום יהפוך להיות שטח פרטי. הרשות מתנגדת לסימון תא השטח כשצ"פ תוך הולכת שולל תכנונית ומדורשת שצ"פ איכותי ונגיש בלי בינוי בתת הקרקע ובלי בינוי מעל הקרקע. 6. בשטח התכנית ישנם עצים ורק חלקם מסומנים בתשריט מצב מוצע. יש לסמן את כל העצים בשטח התכנית לשימור. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 9. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדת התכנית. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 10. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. לבנייה ירוקה למוסדות ציבור : 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 14. למוסדות חינוך : יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 15. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 16. יש להציג בשלב ההיתר תכנית שמירת עצים ויש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 19. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 20. תנאי עבור שימושי המסחר והמטבחים יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 11 שם התכנית : מתחם ישיבת מיר, בית ישראל, ירושלים. מטרת התכנית תוספת שטחים לישיבת מיר, הרחבת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בעלויות ונכסים בתחום התכנית	אגף נכסי עיריה

30087/1 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר	
30087/2 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר	
30087/3 נכס 14009 שביל ליד רחוב חסידי קרלין 11, מגרש 25 ע"פ תכנית 4383 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.	
30087/4 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 264.86 מ"ר	
30087/5 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות פרטית , בשלמות, בשכירות עמותת מיר שטח החלקה 161.44 מ"ר	
30087/927 לא אותר נסח	
30088/34 הנסח מוקפא	
30088/38 בעלות פרטית , בשלמות, שטח החלקה 98.82 מ"ר.	
30088/61 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות מוסדות ישיבה ותלמוד תורה זוועיהל "בית מרדכי" , בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר	
30088/71 העתק רישום פנקס השטרות , בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 207.18 מ"ר	
30088/251 בעלות פרטית	
30088/305 בעלות פרטית	
30088/306 בעלות פרטית	
30088/218 העתק רישום פנקס השטרות , בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 200 מ"ר.	
30088/226 לא אותר נסח , דרך	
30088/227 לא אותר נסח, דרך	
30088/307 בעלות עיריה בתחום התכנית כ-13.8 מ"ר.	
היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 :	
מצב מאושר 3,453.03 מ"ר(176.94 דרך, 3,135 מבנים ומוסדות ציבור, 141.09 שצ"פ).	
מצב מוצע 5,624.32(176.96 דרך, 5,306.27 מבנים ומוסדות ציבור, 141.09 שצ"פ).	
הערה : במצב נמוצע- השצ"פ חפור כולו וכן מוצעים גשרים מעל שטחי הדרכים.	
הערות הנכסים	
1. המקרקעין אינם מוסדרים, האיחוד וחלוקה המוצע בתכנית הנו תכנוני בלבד.	
2. אגף הנכסים מתנגד לבניית מעברים עיליים מעל זכות הדרך, שטחי מעבר אלו ככל שיאושרו על ידי מוסד התכנון יהיו מותנים באישור עשייה במקרקעין בכפוף לתנאים	

המתלים. 3. ככל ויאושר שצ"פ עליו להיות פנוי משימושים אחרים בתת הקרקע או מעליו, אחרת מדובר בשטח פרטי.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד מחלקת שימור מבנים לתכנית 1390814 מתחם ישיבת מיר. התכנית נמצאת בשכונת בית ישראל, שורת מבנים מהצד המזרחי למערבי רחובות הרב זוננפלד, בית ישראל, חסידי קרלין והאדמו"ר רבי שלמה. המבנים נמצאים בתוך תחום העיר ההיסטורית, חלקם נסקרו ומסומנים לשימור. התכנית מציעה הריסה של כ-7 מבנים היסטוריים לא נערכו עבורם תיקי תעוד ולא ניתן מידע מפורט עבור כל אחד מהם. לאור האמור לעיל המחלקה דוחה את התכנית מפאת חוסר במסמכים ומידע מינימלי לכתיבת חו"ד מקצועית. במידה והתכנית תאושר יש להשלים: 1. תיקי תעוד מלא לכל מבנה היסטורי. 2. אדריכל שימור מלווה 3. שילוב החזיתות ההיסטוריות בבינוי המוצע.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 14 של הוראות התכנית, וגרסה 12 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית ישראל, בין הרחובות חסידי קרלין-הרב זוננפלד-בית ישראל-האדמו"ר רבי שלמה-שערי שמים. גוש: 30087 חלקות 1-5 וחלק מחלקה 927, גוש: 30088 חלקות 34, 38, 61, 71, 251, 305-306 וחלק מחלקות 218, 226-227, 307. שטח התכנית: 5.705 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: חלקות מספר תכניות אשר קבעו את היעודים בעיקר לבניין ציבורי, ושטחים קטנים לדרך, מעבר ציבורי ומגורים. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת להוסיף שטחים לבניינים קיימים הן על ידי הרחבות והן על ידי תוספת קומות וכן הריסה ובנייה מחדש. מספר הקומות המבוקש משתנה ונע בין 6 ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-1 – 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. המבנים נועדו עבור מבנים ומוסדות ציבור, לחדרי לימוד, אולמות תפילה, פנימייה,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	מטבחים ועוד. בנוסף התכנית מבקשת לבטל שטח למעבר ציבורי ולהעבירו מערבה ולשנות את היעוד לשצ"פ. בנוסף התכנית מציעה גשר שיחבר בין שני מבנים, כך שהגשר יעבור מעל דרך בבעלות עירונית. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנית מברכת על הגדלת שטחי ציבור, אולם נמצאו מספר ליקויים בתכנון המוצע הפוגע בצרכי כלל האוכלוסייה תוך הולכת שולל תכנונית. - גובה בינוי - מספר הקומות המבוקש חורג ממספר הקומות שנקבע בתכנית למדיניות מע"ר צפון. מאחר ומדובר במבני ציבור ולטובת הציבור, ניתן לחרוג במעט ממספר הקומות, אך התכנית במתכונתה הנוכחית מציעה מספר קומות כפול ממה שנקבע בתכנית מע"ר צפון. - שטחים בבעלות עירונית – בשני תאי שטח מוצע שימוש בשטחים עירוניים תא שטח 3 - התכנית מציעה הצרחה של מעבר ציבורי והסתתו מזרחה, תוך בנייה מעליו, מתחתיו ומצדדיו (בנייה בקו בניין אפס) באופן כזה שאין באמת קשר בין היעוד לשצ"פ/מעבר ציבורי לבין השימוש שיהיה בפועל. למעשה השטח ישמש כשטח פרטי ולכל היותר כמעין פסאז' או שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור ויצר את השימוש של כלל הציבור. סימון תא השטח כשצ"פ תוך הולכת שולל תכנונית. חשוב לציין כי במצב הנכנס, המעבר הציבורי הינו ללא בינוי של גורם פרטי וכך הוא צריך להישאר. תא שטח 6 - התכנית מציעה בשטח המשמש לדרך גשר שמטרתו לקשר בין שני בניינים שמיועדים למבני ציבור. ככלל ובהתאם למדיניות אגף נכסים, אין לאפשר בינוי בתלת מימד, על אחת כמה וכמה כאשר במצב הנכנס השטחים היו בשימוש עירוני בלעדי.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
האגף למבני דת	התכנית מבקשת הרחבה של ישיבת מיר בשטחים פרטיים. 1. מדובר בשימוש שברובו הוא חינוך ולא דת. 2. התכנית מאפשרת גם שימוש ל"דת". 3. ישיבת מיר נותנת מענה לאלפי משתמשים יום יום ובכל ימות השנה, הרחבת גבולותיה, חיבור הבניינים השונים וניצול מקסימלי של השטחים הם פעולה מבורכת ביותר. אנו תומכים בתכנית. בברכה

	יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת
אגף חינוך חרדי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית, כי דרך הגישה בתחום התכנית המקשרת על הפרש גובה הועלה על 2 מטר, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת כי תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף חרום ובטחון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה פיתוח מבני ציבור בשכונה בה קיים מחסור במבני ציבור. התכנית מציעה תוספת לסה"כ 8 קומות בחריגה ממדיניות מע"ר צפון שהינה 4 קומות. יחד עם זאת מאחר ומדובר במבנה ציבורי משמעותי החריגה מקובלת.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	תוספת בינוי למתחם ישיבת מיר.	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		התכנית מבטלת שצ"פ נקי ומציעה במקום שצ"פ תלת מימדי לא מייטבי.
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/05/2026	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים עירוניים ומציעה טיפול וחינוך מתחם גדול של מבני ציבור.

הוועדה סבורה כי חשיבות התכנית גוברת על ערכי השימור שאולי נמצאים במקום.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות-

התכנית מציעה בינוי עבור מבני ציבור לטובת מתחם ישיבת מיר. המבנים המוצעים מגיעים לגובה של 8-9 קומות בחריגה ממדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי 4 קומות. יחד עם זאת, התכנית נמצאת בשולי מע"ר צפון ובסמוך למתחם לתכנון כולל אשר כבר מקודמות בו תכניות עם מספר קומות דומה ומאחר ומדובר במתחם לטובת שימושים ציבוריים משמעותיים ובעלי ערך אשר משרת לא רק את צרכי השכונה אלא גם את האוכלוסייה מכלל הארץ וקצוות שונים של העולם. לאור האמור ולאור חשיבות המתחם ניתן לקבל את מספר הקומות המוצע. יחד עם זאת, כל קומה מוצעת בגובה מופרז- בין 4-6 מ' לקומה. לא מקובל. יש לצמצם גובה כל קומה ל 4.5 מ' ברוטו לכל היותר.

2. שטחים בבעלות עירונית:

א. תא שטח 3-

התכנית מבטלת מעבר ציבורי נקי להולכי רגל בבעלות עירונית, מסיטה אותו במעט ומציעה במקומו שצ"פ פקטיבי אשר מתפקד בפועל כמעבר פרטי מאחר ומציע בינוי מתחת, מעל ובקו 0 מצדדיו- לא מקובל. יש להציע שצ"פ נקי מבינוי. מצ"ב צילום מתוך חתך A-A: (בנוסף ראה חזית צפונית)



ב. תא שטח 6 ו-8-

התכנית מציעה בינוי גשרים מאסיביים מעל דרך סטטורית וכן בינוי מתחת לדרך בתא שטח 6. לעניין בינוי מתחת לדרך מאושרת- לא מקובל. יש להסיר כל בינוי מתחת לדרך. לעניין גשרים מעל תחום דרך- לא מדובר בגשר המחבר בין האגפים אלא בבניה מאסיבית של מספר קומות מעל 2 דרכים ציבוריות המייצרת מסה מאוד גדולה של הבניינים באורך חזית ארוך ולא אופייני לאזור, ככל ומעוניינים בחיבור של גשרים בן אגפים שונים ניתן לבחון זאת בקומה אחת וגשר שהוא מעבר בלבד המחבר בין הבניינים, בכל מקרה יש להגיע להסכמים נדרשים מול אגף נכסים. ככל ולא תהיה הסכמה יש לבטל גשרים אלו.

3. הסדרת בינוי בתחום דרך-

הקו הכחול מצפון- גולש לרח' האדמור רבי שלמה, במטרה להסדיר את הבינוי הקיים בתחום דרך וכך מצמצם את רוחב הרחוב שכבר במצב הקיים צר מאוד. לא ניתן להסדיר בינוי בתחום דרך. יש לסמן את הבינוי הקיים בתחום דרך להריסה. (ראה תא שטח 4 ו-5 בחזית צפונית).

4. בינוי:

א. פרגולות-

מוצעת פרגולה על גג הבניין כדוגמת בינוי בתא שטח 7 (חתך A-A). לא מקובל. יש להסיר פרגולות מהתכנית. אין צורך להציג בתכנית פרגולות.

ב. קומות תת"ק-

קומות תת"ק מוצעות ללא אוורור ומשמשות בפועל לטובת השטחים העיקריים כדוגמת חדר אוכל, מטבח, אולמות וכו'. יש להציע אוורור עבור קומות אלו בהתאם לתקנות.

ג. קווי בניין-

בינוי הגובל עם חלקות ביעוד מגורים ישמור על קו בניין של 3 מ' לכל הפחות.

5. שימור:

יצוין כי התכנית חלה באזור היסטורי וקיימים בה מספר מבנים היסטוריים המוצעים להריסה. לא הוגשו תיקי תיעוד למבנים ולא ניתן מידע למחלקת שימור ע"מ שיוכלו להתייחס. תנאי להפקדת התכנית יהיה

תיאום מול מח' שימור והשלמת החוסרים הבאים:

1. השלמת תיקי תעוד מלאים לכל מבנה היסטורי.
2. קביעת אדריכל שימור מלווה
3. שילוב החזיתות ההיסטוריות בבינוי המוצע ואלמנטים נוספים ככול וימצאו בתיקי התיעוד.

6. עצים-

בתחום התכנית- תא שטח 7, מסומנים 3 עצים בוגרים לעקירה. העץ הדרומי בפינת הרחובות בית ישראל- שערי שמים הינו עץ בוגר ונראה בריא. יש לסמן את העץ לשימור ולהתרחק מהעץ לפחות 3 מ' עם הבינוי. יש לקבוע הוראות שימור עצים בהראות התכנית ולשנות קו בניין בתשריט מצב מוצע בהתאם.

שני עצים בוגרים נוספים יש לסמן להעתקה בתיאום עם אגף שפ"ע.
נראה כי קיימים עצים נוספים במתחם אשר לא ניתנה עבורם התייחסות. יש לסמן את כל העצים במתחם בהתאם לנדרש ובמידת הצורך להגיש סקר עצים.
יש לקבוע הוראות בגין שתילת עצים חדשים.

7. כללי:

- א. יש להשאיר 20% שטח תכסית פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע לטובת חלחול מי נגר בצורה טבעית והתפתחות עצים חדשים.
- ב. גדרות כלפי הרחוב וחלקות גובלות לא יעלו על 1.20 מ'.
- ג. מתקנים טכניים על הגג יהיו ללא נצפות לרחוב.
- ד. יש לתקן סעיף 2.4.1.2.א. לעניין גמישות במפלסי הכניסה הקובעת- יצויין כי תותר גמישות עד חצי מ' ממפלס הרחוב.
- ה. יש לבטל סעיף 4.4.1.2.א. לעניין התרת הבלטות מעבר לקווי בניין. כל הבינוי יוצע בתחום קווי בניין כולל הבלטות המפורטות בסעיף זה.
- ו. כל הסעיפים הנוגעים לתלת מימד בהוראות התכנית יתואמו עם אגף נכסים לשביעות רצונם.
- ז. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
- ח. יש לתאם את התכנית עם מחלקת נגישות כתנאי להיתר.

8. איכה"ס:

- א. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
- ב. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדת התכנית. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
- ג. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית.
- ד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

- ה. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
- ו. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
- ז. יש להציג בשלב ההיתר תכנית שמירת עצים ויש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
- ט. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- יא. תנאי עבור שימושי המסחר והמטבחים יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
- יב. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- יג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
- יד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 9. חו"ד גורמים** - יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, תחזוקת כבישים, תברואה, רשות עתיקות, מידע תכנוני, אגף שפ"ע- מח' גננות, אגף תושייה
- 10.** בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- 11.** בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420249
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים ועדה מקומית
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/9/2025
כתובת	שמואל אבן אור , קרית היוכל מקטע הדרך המגשרת בין הרחובות שמריהו לוין /אולסבנגר(שמואל אבן אור) בשכונת קריית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
	136	לא
	71	לא
	20	לא
	47	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הסדרת דרך עבור מדרכות וחניות.
1. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
4. קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים.
5. קביעת תנאים להליך הרישוי.
6. קביעת תנאים לתעודת גמר.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
8. קביעת הוראות להפקעה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/04/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התקבלה תכנית מתוקנת המציעה צמצום של הרחבת הדרך המוצעת ועקירה של שני עצים בלבד- יש לתקן את כל המסמכים בהתאם. עצים – על כל עץ בוגר שעוקרים יש לנטוע אחד אחר במקומו.

תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תושי"ה. תשריט מצב מוצע – יש לסמן להריסה את כל הגדרות ופיתוח בתחום הדרך המוצעת. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
ירד מסדר היום	15/04/2026
התכנית יורדת מסדר היום בשל אי הופעת המוזמנים שזומנו בהחלטת הועדה הקודמת.	26/11/2025
להוריד את התכנית מסדר היום הוועדה חוזרת על הבקשה כי לדיון הבא תגיע מנהלת אגף שפ"ע	12/11/2025
להוריד את התכנית מסדר היום התכנית תשובץ לוועדה הבאה ותוזמן לדיון מנהלת אגף שפ"ע	29/10/2025
להוריד את התכנית מסדר היום התכנית תשובץ לוועדה הבאה ותוזמן לדיון מנהלת אגף שפ"ע	29/10/2025

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית ונדרשת החלטה בעניין

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

3. הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 25

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1380765
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	גרינוולד יוני
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/03/2025
כתובת	דוד המלך 6, יער ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:
תוספת קומה תשיעית על גבי בניין בן 8 קומות בשימוש מעורב של מסחר ומגורים מאושר לפי תכנית מס' 132944.
עיקרי והוראות התכנית:
1. קביעת בינוי לתוספת קומה תשיעית למגורים, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת תוספת שטחי בנייה לסה"כ 391 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
4. תאפשר שינוי בגובה רצפות חדשות בתכנית מבלי לשנות את גובה המקסימלי של הבניין.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2026	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מבקשת תוספת קומה תשיעית מעל 8 קומות מאושרות בתכנית, מדובר בחריגה של קומה אחת מהתכנית המאושרת, לאור העובדה שהתכנית מבקשת ליישר גובה עם הבניינים הגובלים שבהם מאושר 9 קומות, ניתן לקדם. בנספח הבינוי גרעין המדרגות בתכנית שבנידון מופיע רק עד קומה 4, יש להציג בנספח הבינוי את המשך גרם המדרגות עד לקומה האחרונה וכן יציאה לגג. (התקבל נספח מתוקן הכולל שינוי זה שלא דרך המערכת ובשונה מהתכנית שעמדה בתנאי סף). יש לסמן בנספח הבינוי כל שינוי מבוקש ביחס למצב מאושר וכן להשלים בכל השרטוטים סימון מרכיבי שימור חזיתות וחדר מדרגות. להבהיר שתיאור אדריכלי

בינוי בחלקה סמוכה דרום מהווה מצב מאושר בתכנית טרם נפתחה בקשה להיתר.

מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית כל הוראות השימור מהתכנית המאושרת ישארו ללא שינוי בתכנית החדשה.

יש להציג שיפור תכנוני למרפסות אלכסוניות בחזית ראשית מזרחית הקומות החדשות שאינן תואם את אופיו של הבנין המודרני. יש לצמצם למינימום הכרחי חדרי יציאה מבוקשים בקומת גג.

לא יתאפשר שינוי בגובה רצפות חדשות בקומות התחתונות קיימות המותאמות למפלס גרם מדרגות קיים לשימור ושיקום.

יש להציג במסמכי התכנית מתן פתרון חניה עבור יח"ד המוצעות בתכנית בתיאום עם אגף תוש"ה.

בהוראות התכנית בסעיף 7.2, יש להשלים לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.

יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש מסחר

יש לתקן את טבלה 5 ולכלול בה את כל זכויות הבניה בחלקה ולא רק את התוספת המוצעת, כנ"ל לגבי כלל יחידות הדיוור בבניין.

יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.

לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות	
בנספח הבינוי מופיע מספור לא ברור של יחיד יש לתקן. כמו"כ יש להשלים בהוראות התכנית בטבלה 5.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית ונרשם בטעות בהחלטה שהתכנית בסמכות הוועדה המחוזית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 5. התכנית מבקשת הוספת קומה תשיעית מעל 8 קומות מאושרות בתכנית, מדובר בחריגה של קומה אחת מהתכנית המאושרת, לאור העובדה שהתכנית מבקשת ליישר גובה עם הבניינים הגובלים שבהם מאושר 9 קומות, ניתן לקדם. 6. בנספח הבינוי גרעין המדרגות בתכנית שבנידון מופיע רק עד קומה 4, יש להציג בנספח הבינוי את המשך גרם המדרגות עד לקומה האחרונה וכן יציאה לגג. (התקבל נספח מתוקן הכולל שינוי זה שלא דרך המערכת ובשונה מהתכנית שעמדה בתנאי סף). 7. יש לסמן בנספח הבינוי כל שינוי מבוקש ביחס למצב מאושר וכן להשלים בכל השרטוטים סימון מרכיבי שימור חזיתות וחדר מדרגות. להבהיר שתיאור אדריכלי בינוי בחלקה סמוכה דרום מהווה מצב מאושר בתכנית טרם נפתחה בקשה להיתר. 8. מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית כל הוראות השימור מהתכנית המאושרת ישארו ללא שינוי בתכנית החדשה.

9. יש להציג שיפור תכנוני למרפסות אלכסוניות בחזית ראשית מזרחית הקומות החדשות שאינו תואם את אופיו של הבנין המודרני. יש לצמצם למינימום הכרחי חדרי יציאה מבוקשים בקומת גג.
10. לא יתאפשר שינוי בגובה רצפות חדשות בקומות התחתונות קיימות המותאמות למפלס גרם מדרגות קיים לשימור ושיקום.
11. יש להציג במסמכי התכנית מתן פתרון חניה עבור יח"ד המוצעות בתכנית בתיאום עם אגף תושי"ה.
12. בהוראות התכנית בסעיף 7.2, יש להשלים לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
13. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
14. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
15. השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
16. יש להוסיף בסעיף 4.1.1 שימוש מסחר
17. יש לתקן את טבלה 5 ולכלול בה את כל זכויות הבניה בחלקה ולא רק את התוספת המוצעת, כנ"ל לגבי כלל יחידות הדיור בבניין.
18. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
20. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
21. הערה:
22. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם
23. להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

24. בנספח הבינוי מופיע מספור לא ברור של יח"ד יש לתקן. כמו"כ יש להשלים בהוראות התכנית בטבלה

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1393040
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מוחמד חאזם חירבאוי
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	דרך א טור שמואל בן עדיה , בשכונת אסואנה- ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30521	19	כן
30521	42	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

הקמת בניין חדש בן 5 קומות למסחר ומגורים מעל 4 קומות חניה תת קרקעיות. סה"כ מוצעות 13 יח"ד והסדרה של דרך לגישה מוטורית ממערב.
עיקרי הוראותיה :

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה בשטח התכנית – 1,830 מ"ר מירבי
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מסי יח"ד מירבי – 13 יח"ד.
5. הגדלת מסי הקומות מירבי – 5 קומות.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין מסחר.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל	

לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התוכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 5 קומות עבור מגורים ומסחר בשכונת א - סוונה. התכנית מציעה גישה מוטורית לבניין ממערב, מדרך קיימת ומתפקדת אך לא מוסדרת סטטוטורית. תוואי הדרך המוצעת להסדרה הינה חלק מדרך המוצעת בתכנית אב א - טור אשר אמורה לתת מענה גם למגרשים הפנימיים. אין מניעה להסדרה של הדרך המוצעת. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית לצורך הסדרה של הדרך.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את תוואי הדרך הקיימת לצורך גישה מוטורית למגרש, בתנאים הבאים:

יש לסמן בינוי בתחום הדרך המוצעת להריסה.

בתחום המגרש הריק קיימים עצים בוגרים רבים שמסומנים להעתקה, תנאי לעמידה בתנאי סף יהיה צירוף סקר עצים על מנת לבחון נחיצות העתקת כל העצים.

מס' הקומות יצומצם ל - 4 קומות בהתאם לתכנית אב א - טור בינוי על צירים בתחום אגן העיר העתיקה.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1475813
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אבו חדיר סלאם
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/06/2026
כתובת	דרך משה ברעם, בית צפפה ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30285	105	כן
30285	208	לא
30285	211	כן
30285	106	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה של חלקות והקמת בנייני מגורים חדשים, שצ"פ ושביל.

עיקרי הוראות התכנית :

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד', לשביל ושצ"פ.
2. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת בניינים מגורים חדשים בני 10 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות.
3. קביעת מספר קומות המרבי ל – 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחי בניה מרביים לסה"כ 16,115 מתוכם 8,715 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 7,400 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת מס' יח"ד מרבי לסה"כ 66 יח"ד
6. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים להעתקה ולשימור.
7. קביעת קוי בנין חדשים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
לאור העובדה כי לצורך קידום תכנית במתחם 2 בצפון בית צפפה ע"פ המדיניות שנקבעה בוועדה המחוזית לפיה תחום התכנית יכלול תא שטח רציף בהיקף של לפחות 2 דונם. רואה הוועדה לנכון להצטרף לתכנית לצורך איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלי חלקה 105 תוך מטרה שלא ליפגוע בזכויות חלקה זו. על מנת להבטיח תא שטח בעל צורה רגולרית, המאפשר הפרשה נאותה לצרכי ציבור וללא גריעה משטחי הבעלים בחלקות שבתכנית. התקבל מכתב מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים שטוען שחלקה 105 בבעלותו והוא מתנגד לאישור התכנית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה 1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית כדי להסדיר גישה למגרש כלוא ללא גישה לרכב, ולאפשר לחלקה לממש את המדיניות שנקבעה בשטח התכנית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש. 2. לאור המכתב שהתקבל הוועדה מבקשת ממגיש התכנית לתאם אותה האפוטרופוס לנכסי נפקדים לעניין חלקה 105.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	531ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח עיריית ירושלים
עורך התכנית:	מיכל צייזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	מבוא נטף 4, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

רקע

תכנית 532325 משנת 2022 קבעה את המגרש כתא שטח 204 לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש נשוא התכנית הינו תא שטח מס' 204 בגודל 6,740 מ"ר. גודל תא השטח 6,740 מ"ר, 320% אחוזי בניה מירביים ב-8 קומות המהווים 21,568 מ"ר מעל ומתחת לקרקע.

בהתאם לתכנית תקפה 532325 ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.9.2ב' ס"ק 2:

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את העמדת המבנה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, וחומרי גמר.

במגרש קיים מבנה ובו 2 בתי ספר בני קומה אחת על קומת מרתף בחלקו הצפוני ומגרש ספורט בחלקו הדרום מזרחי. בנוסף קיים מבנה גני ילדים ובו 7 כיתות בחלקה נפרדת אשר נכללה בתא שטח 204.

מטרת תכנית דנן להוסיף זכויות בניה וקומה נוספת למבנה הקיים במגרש.

תיאור תכנית בינוי

התכנית מציעה תוספת שטחים וקומה לתוספת כיתות לימוד וממ"מים לבתי ספר קיימים "בית ספר גילה א" ו- "בית ספר גילה".

סך הזכויות המוצעות בתכנית הבינוי הן 1,877.42 מ"ר, מתוכם 1,570.18 מ"ר עיקרי ו- 307.24 מ"ר שירות מעל הקרקע עבור תוספת קומה ובה כיתות לימוד וממ"מים לבתי הספר הקיימים.

סה"כ השטחים בתכנית הבינוי הינם 6,599 מ"ר, מתוכם 4,722.24 מ"ר קיימים במגרש ו- 1,877.42 מ"ר מבוקשים המהווים 97.9% אחוזי בניה מירביים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה.
2. ניתן לאשר את היקפי הבינוי המוצע של תוספת קומה וזכויות בניה בהתאמה לתכנית מאושרת 532325 אשר קבעה את זכויות הבניה המגרש ל-320% אחוזי בינוי מירבי.
3. התכנית מציעה בינוי של קומה חדשה ללא מעלית. יש לבחון תוספת מעלית להנגשת הקומה העליונה.
4. הגישה לאגף הצפוני של מבנה ביה"ס ברובה דרך מדרגות ללא התייחסות לנושא רמפות הנגשה למגרש. יש לבחון תוספת הנגשה כדוג' רמפה בתוספת למעלון הקיים.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	530ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עו"סאט בסאם
עורך התכנית:	מועתז לאפי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הדרך האמריקאית 7 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
31251		

עיקרי התכנית ומטרותיה

מצב קיים: מגרש ריק ברובו, עם מבנה קטן בן קומה אחת בחלקו המזרחי, ללא היתר. קיימים שבילים שאינם סטוטוריים למבנים גובלים. תחום התכנית כולל חלק מדרך העוברת מצפון מזרח למגרש. התכנית מציעה חלוקה חדשה של מגרש ריק, לכדי 10 תאי שטח: 8 למגורים, ושניים נוספים עבור דרך פרטית ושטח פתוח התכנית מציעה 8 מבני מגורים נפרדים (15 יח"ד סה"כ), בני 2 קומות, מעל קומת חנייה עילית לרחוב למעט תא שטח 8, שעקב טופוגרפיה משמעותית, חנייתו יוצעו במסגרת תא שטח 5, עם גישור להולכי רגל באמצעות מדרגות ביניהם. במסגרת התכנית מוצעים: - מוצע תכנון ל-8 מבני מגורים חדשים, בני 2 קומות מעל קומת חניה כל אחד. סה"כ 15 יח"ד, בשטח ממוצע של 99.2 מ"ר עיקרי. - מוצעים סה"כ 4,904.7 מ"ר: 4,383 מ"ר מגורים, 728.7 מ"ר דרך, 207 מ"ר שצ"פ. שטחי המגורים מתחלקים ל-1488.4 מ"ר עיקרי (שהם 30.3% משטח התכנית), שטחי שירות על קרקעיים (שיש להשלימם, עד 8% משטח הבניה), ו710 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - מוצעים מקומות חניה תת"ק, מתחת לכל מבנה מגורים (למעט ת"ש 8, המשורת בחניה של ת"ש 5).
--

תיאור תכנית בינוי
הליך סטטוטורי: תכנית מאושרת 2683 א' משנת 1996 בהתאם לתכנית תקפה 2683 א', להוראות התכנית סעיף 8: התכנית המאושרת מיעדת את שטח תכנית הבינוי לאזור מגורים 6', כאשר תנאי למתן היתר בניה במגרש מעל דונם יהא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

כמו כן, התכנית קובעת כי:

- א. זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש נטו.
- ב. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לפי התקן.
- ג. גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא ידרש מסד סגור.
- ג. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ד. קוי הבנין המירביים יהיו בהתאם לקוי הבנין המותרים ע"פ תכנית המתאר המקומית לירושלים (אלא אם כן סומן אחרת בתשריט)
- ה. למרות האמור לעיל קו בנין לאורך הדרך האמריקאית כביש מס' 18- לא יפחת מ-5 מ' מגבול הדרך או מגבול השטח לעיצוב נוף.
- ז. לא תותר בנית יותר מ-3 יחידות דיור לדונם.

שטח התכנית הינו 4,904.7 מ"ר ע"פ תכנית הבינוי.

התכנית המוצעת תואמת את דרישות התכנית התקפה 2683 א':

א) היקף הבינוי המוצע:

שטח עיקרי- מתחת ל-37.5% משטח המגרש.

שטח שירות- נדרש פחות מ-8% משטח הבניה, עבור מחסנים ומרחב מוגן ע"פ התקן.

יש לפרט את שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת כפי שמוצעים בפועל, תוך ציון שימושם.

ב) גובה המבנים: אינם עולים על 2 קומות.

ג) קווי בניין: קו הבניין המוצע לכיוון הדרך האמריקאית ממערב, שומר על מרחק של לפחות 5 מ'.

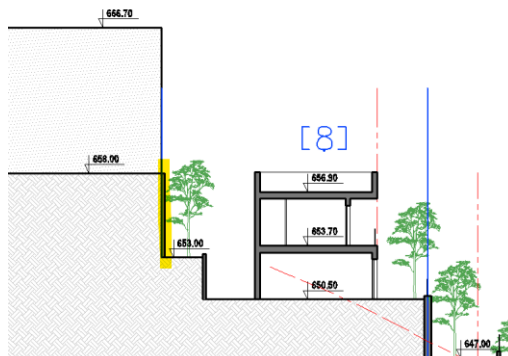
ד) מס' יח"ד: מוצעות 15 יח"ד, ע"פ החישוב של 3 יח"ד לדונם.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש לפרט את שטחי השירות מעל לכניסה הקובעת כפי שמוצעים בפועל, תוך ציון שימושם.
2. יש לסמן להריסה את המבנה/ סככה המצויה בגבולות התכנית.
3. יש להוסיף מידות לקווי הבניין המוצעים בתכנית.
4. רוב קירות התמך המוצעים בתכנית הינם עד 3 מ' גובה. יש להנמיך את קיר התמך המוצע בתא שטח 8 כלפי המגרש המצרני ממערב, כך שלא יעלה על 3 מ'.



מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	504ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	אבו קמל מואמן
עורך התכנית:	חמאדה ראדי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אבו עוביידה, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30793	-	-

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה מבנה מגורים לטובת יח"ד להלן:

1. הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל חצי קומת מרתף.
2. תוספת 3 יח"ד, מוצע במסגרת קווי הבניין המאושרים.
3. מוצעות 3 מק"ח
4. מוצעים בשטח המגרש קירות תמך עד 3 מ' לטובת גישור על הפרשי טופוגרפיה.
5. מוצעים 310.98 מ"ר עיקרי המהווים כ-50% בנייה מרביים, ו-148.50 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. וכן 61.02 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תכנית 2302א משנת 1999, מייעדת את שטח תכנית הבינוי לשטח למבנה מגורים, תכנית הבינוי חלה על תא שטח זה.

בהתאם לתכנית תקפה 2302א' להוראות התכנית סעיף 10:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים למגורים, וחלות עליהם הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד, מספר קומות עד 3 קומות מעל קומת מרתף, וקווי בניין לפי תכנית המתאר, ואחוזי הבניין יהיו 50% משטח המגרש נטו לרבות שטח מרפסות ולמעט שטחי שירות המפורטים בתכנית הנ"ל, תכנית בשטח שעולה על 1,200 מ"ר מחויבת בתכנית בינוי ופיתוח (סעיף 10 ז').

התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לחלקות מגורים מעל 1.2 דונם

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. סך השטחים העיקריים והשירות מעל הכניסה הקובעת כולל המרפסות הינו 459.48 מ"ר, מתוכם 310.98 עיקרי מעל הכניסה הקובעת שהינם כ-50% משטח המגרש. בהתאם לתכנית 2302 א', היקף שטחי השירות בתכנית ייבחנו בהתאם במסגרת הליך הרישוי.
2. בהתאם לחו"ד תושי"ה מוצע בניין בן 3 יח"ד ו3 מק"ח בהתאם לדרישת התקן, מאושרת גישה סטטוטורית אך אין גישה מוטורית לחלקה ולכן לא ניתן לאשר מק"ח – יש לתאם זאת מול מחלקת תושי"ה בשלב הרישוי.
3. יש לבחון בהיתר הבניה את היקף שטחי השרות המוצע.

